

Versión anonimizada

Traducción

C-497/22 - 1

Asunto C-497/22

Petición de decisión prejudicial

Fecha de presentación:

22 de julio de 2022

Órgano jurisdiccional remitente:

Landgericht Düsseldorf (Tribunal Regional de lo Civil y Penal de Düsseldorf, Alemania)

Fecha de la resolución de remisión:

8 de julio de 2022

Parte demandante y recurrente en apelación:

EM

Parte demandada y recurrida en apelación:

Roompot Service B.V.

[omissis]

Landgericht Düsseldorf (Tribunal Regional de lo Civil y Penal de Düsseldorf)

Resolución

En el litigio entre

EM [omissis]

parte demandante y recurrente en apelación,

[omissis]

y

Roompot Service B.V., [omissis] Goes (Países Bajos),

parte demandada y recurrida en apelación,

[*omissis*]

la Sala Vigésimosegunda de lo Civil del Landgericht Düsseldorf [*omissis*]

ha resuelto:

Suspender el procedimiento.

Plantear al Tribunal de Justicia de la Unión Europea, con arreglo al artículo 267 TFUE, párrafos primero, letra b), y tercero, la siguiente cuestión prejudicial relativa a la interpretación del Derecho de la Unión:

¿Debe interpretarse el artículo 24, punto 1, primera frase, del Reglamento (UE) n.º 1215/2012 en el sentido de que, respecto de un contrato celebrado entre un particular y un arrendador profesional de viviendas de vacaciones sobre la cesión, durante una corta duración, de un bungalow situado en un complejo vacacional explotado por el arrendador —cesión que, junto a la mera utilización del alojamiento, comprende otros servicios, como la limpieza final y el suministro de ropa de cama— son competentes exclusivamente los tribunales del lugar donde se halle sito el objeto del arrendamiento, con independencia de si el bungalow es propiedad del arrendatario o de un tercero?

Fundamentos

I.

A través de la página web www.roompot.de de la demandada, en lengua alemana, la demandante EM, con domicilio en Alemania, realizó una reserva confirmada el 23 de junio de 202[0] [*omissis*] de un bungalow con capacidad para diez personas, ropa de cama y limpieza final incluidas, con un arrendador profesional neerlandés de viviendas de vacaciones, para el período comprendido entre el 31 de diciembre de 2020 y el 4 de enero de 2021, para un grupo de nueve amigos, en el complejo «Waterpark Zwartkruis», en Noardburgum (Países Bajos), por un precio total de 1 902,80 euros. El grupo de amigos lo componían personas pertenecientes a más de dos unidades familiares diferentes.

Waterpark Zwartkruis es un parque acuático con casas de vacaciones situadas junto al lago y embarcaderos independientes para cada una de ellas. Es posible alquilar embarcaciones y canoas, pagando el precio correspondiente.

La demandante pagó íntegramente el precio del arrendamiento.

Está acreditado que la demandada comunicó a la demandante por correo electrónico, antes del inicio del viaje y previa consulta, que el Waterpark Zwartkruis permanecería abierto entre el 31 de diciembre de 2020 y el 4 de enero de 2021, a pesar de la pandemia de COVID-19. Sin embargo, con arreglo a la

legislación neerlandesa en materia de enfermedades infecciosas, solo se permitía que ocupasen la vivienda la demandante y su familia junto con un máximo de dos personas pertenecientes a otra unidad familiar. Asimismo, se ofreció a la demandante cambiar la reserva a unas fechas posteriores.

La demandante no se presentó en el alojamiento ni hizo uso del cambio de reserva ofrecido. El 7 de enero de 2021, la demandada reembolsó a la demandante una parte de la suma abonada, a saber, 300,00 euros.

Con su demanda, la demandante reclama la devolución del resto del importe del arrendamiento, que asciende a 1 602,80 euros, más intereses y gastos.

La demandada niega la competencia internacional de los tribunales alemanes.

El Amtsgericht Neuss (Tribunal de lo Civil y Penal de Neuss, Alemania) desestimó, por infundada, la demanda mediante sentencia de 1 de octubre de 2021 [*omissis*].

En contra de esta sentencia desestimatoria, la demandante interpuso recurso de apelación en tiempo y forma, reiterándose en sus pretensiones de la primera instancia.

La demandada defiende la sentencia dictada en primera instancia.

II.

El éxito del recurso de apelación de la demandante depende de un modo determinante de la cuestión expuesta anteriormente.

En particular:

El recurso sería inadmisibile y, por tanto, debería ser desestimado si en el presente asunto no hubiese competencia internacional de los tribunales alemanes en virtud del Reglamento n.º 1215/2012 (Reglamento Bruselas I *bis*).

Cabe preguntarse si existe a este respecto una competencia internacional exclusiva a favor de los tribunales de los Países Bajos, como lugar donde se halla sito el objeto arrendado con arreglo al artículo 24, punto 1, primera frase, del Reglamento Bruselas I *bis*. Con arreglo a dicha disposición, son exclusivamente competentes, en materia de derechos reales inmobiliarios y de contratos de arrendamiento de bienes inmuebles, los órganos jurisdiccionales del Estado miembro donde el inmueble se halle sito.

1.

Actualmente existen tres resoluciones pertinentes del Tribunal de Justicia en relación con la disposición precedente, prácticamente idéntica, del artículo 16, apartado 1, del Convenio de Bruselas.

a)

En su sentencia de 15 de enero de 1985, Roesler (241/83, EU:C:1985:6), el Tribunal de Justicia declaró, en primer lugar, que la razón fundamental de la competencia exclusiva con arreglo al artículo 24, punto 1, primera frase, del Reglamento Bruselas I *bis* a favor de los tribunales del Estado contratante en el que se halle sito el inmueble es, por un lado, la circunstancia de que el tribunal del lugar en el que se halla sito el inmueble es el que, habida cuenta de la proximidad, está en mejores condiciones de tener un buen conocimiento de los hechos, mediante verificaciones, exámenes y el encargo de dictámenes periciales, y, por otro, encuentra su fundamento en la estrecha relación de los arrendamientos con el régimen jurídico de la propiedad inmobiliaria y con las disposiciones, de carácter generalmente imperativo, que regulan su uso, como las normas relativas al control del nivel de los alquileres y a la protección de los derechos de los arrendatarios de fincas rústicas y urbanas [*omissis*]. En consecuencia, dicha disposición se aplica a cualquier contrato de arrendamiento de propiedad inmobiliaria, independientemente de sus características particulares, aunque sea de duración limitada y aun cuando solo se refiera a la cesión de uso de una casa de vacaciones [*omissis*]. Por otro lado, el Tribunal de Justicia ha declarado que corresponde a la competencia exclusiva de los Tribunales del Estado donde se hallare sito el bien inmueble cualquier litigio relativo a la existencia o interpretación de los contratos de arrendamiento, su duración, la restitución de la posesión del bien inmueble al arrendador, la reparación de los desperfectos causados por el arrendatario o el cobro del alquiler y de los demás gastos accesorios que debe pagar el arrendatario, como los de consumo de agua, gas y electricidad. Los litigios relativos a las obligaciones respectivas del arrendador y del arrendatario derivadas del contrato de arrendamiento están comprendidos dentro del ámbito de esta competencia exclusiva. Por el contrario, aquellos litigios que solo se relacionan indirectamente con el uso de la propiedad arrendada, como los referentes a la pérdida del disfrute de las vacaciones y los gastos de viaje, no corresponden a la competencia exclusiva contemplada por dicho artículo [*omissis*].

b)

En su posterior sentencia de 26 de febrero de 1992, Hacker (C-280/90, EU:C:1992:92), el Tribunal de Justicia relativizó parcialmente la sentencia de 15 de enero de 1985, Roesler (241/83, EU:C:1985:6). La competencia exclusiva a favor de los tribunales del lugar donde esté situado el inmueble en los contratos de arrendamiento no se aplica cuando el objeto principal del contrato es de naturaleza diferente. Además, la atribución, en interés de la buena administración de justicia, de una competencia exclusiva a los tribunales de un Estado contratante tiene por efecto privar a las partes de la elección del fuero que les sería de otro modo propio y, en ciertos casos, someterlas a un tribunal que no es el del domicilio de ninguna de ellas. Esta consideración llevó a no interpretar lo dispuesto en el artículo 24, punto 1, primera frase, del Reglamento Bruselas I *bis* en un sentido más lato de lo que requiere su objetivo [*omissis*]. Un contrato entre un organizador de viajes profesional y su cliente, celebrado en el lugar en que ambos tienen su domicilio,

con independencia de su denominación y aunque en él se disponga una prestación relativa al uso de un alojamiento de vacaciones durante una corta duración, implica, asimismo, otras prestaciones, tales como las informaciones y consejos por los que el organizador de viajes propone a su cliente un abanico de posibilidades para sus vacaciones, la reserva de un alojamiento para el período elegido por el cliente, la reserva de plazas para el transporte, la acogida en el lugar de destino y, en su caso, un seguro de anulación del viaje. Tal contrato mixto, en virtud del cual se han de prestar una serie de servicios al cliente a cambio de un precio global, queda fuera del ámbito en el que tiene su razón de ser el principio de competencia exclusiva establecido en el artículo 24, punto 1, primera frase, del Reglamento Bruselas I *bis*, y no constituye un verdadero contrato de arrendamiento en el sentido de dicha disposición. En consecuencia, el artículo 24, punto 1, primera frase, del Reglamento Bruselas I *bis* no es de aplicación a un contrato celebrado en un Estado contratante, por el cual un organizador de viajes profesional con domicilio en dicho Estado se compromete frente a un cliente con domicilio en el mismo Estado a cederle la utilización, durante unas pocas semanas, de una casa de vacaciones situada en otro Estado contratante y que no es de su propiedad, y a llevar a cabo la reserva del viaje.

c)

Estos principios (modificados) fueron posteriormente precisados por el Tribunal de Justicia en su sentencia de 27 de enero de 2000, Dansommer (C-8/98, EU:C:2000:45), en el caso de una demanda del arrendador contra el arrendatario.

El Tribunal de Justicia declaró que la sentencia de 26 de febrero de 1992, Hacker (C-280/90, EU:C:1992:92) [*omissis*], no era pertinente en el caso del que conocía. El contrato del que allí se trataba se había celebrado entre un organizador de viajes profesional y su cliente en el lugar en que ambos tenían su domicilio, aunque en él se dispusiera una prestación relativa al uso de un alojamiento de vacaciones durante una corta duración, contenía, asimismo, otras prestaciones, tales como las informaciones y consejos por los que el organizador de viajes propone a su cliente un abanico de posibilidades para sus vacaciones, la reserva de un alojamiento para el período elegido por el cliente, la reserva de plazas para el transporte, la acogida en el lugar de destino y, en su caso, un seguro de anulación del viaje. No obstante, las circunstancias del litigio principal eran distintas de las del asunto Hacker. El contrato de que allí se trataba versaba exclusivamente sobre el arrendamiento de un bien inmueble. La cláusula contenida en las condiciones generales del contrato, relativa al seguro destinado a cubrir los gastos en caso de resolución, era solo una disposición accesorio que no podía modificar la naturaleza del contrato de arrendamiento al que se refería, tanto más cuanto que dicha cláusula no era objeto de controversia ante el órgano jurisdiccional remitente en aquel asunto. Lo mismo sucedía con la garantía, exigida por el Derecho alemán, de devolución del precio del viaje adelantado por el cliente en caso de insolvencia del organizador de viajes. Por último señaló que el artículo 24, punto 1, primera frase, del Reglamento Bruselas I *bis* no deja de ser aplicable solo por el hecho de que en el presente asunto no se enfrenten directamente el propietario y el arrendatario del

bien inmueble, pues la demandante ha demandado al arrendatario en virtud de derechos cedidos por el propietario del bien inmueble que fue objeto del contrato de arrendamiento celebrado entre ella y el demandado. A este respecto, baste señalar que mediante la cesión una persona se sitúa en la posición de otra para ejercer los derechos que le asisten a esta, de modo que en el procedimiento principal la demandante no actúa como organizador de viajes profesional, sino como si fuera ella misma la propietaria del bien inmueble controvertido [*omissis*].

2.

El Bundesgerichtshof (Tribunal Supremo de lo Civil y Penal, Alemania; en lo sucesivo, «BGH»), partiendo de esta jurisprudencia del Tribunal de Justicia, ha dictado dos sentencias relativas a la competencia internacional en contratos sobre casas de vacaciones, con respecto a la idéntica disposición del artículo 22, punto 1, del anterior Reglamento Bruselas I.

Según la jurisprudencia del BGH, para la aplicabilidad del artículo 24, punto 1, primera frase, del Reglamento Bruselas I *bis* es determinante saber si el propio contratante, en su condición de organizador de viajes, está obligado a poner a disposición del cliente la casa de vacaciones propiedad de un tercero (caso que no estaría comprendido en el artículo 24, punto 1, primera frase, del Reglamento Bruselas I *bis*) o se limita a intermediar en un contrato de arrendamiento celebrado por el propietario (caso en que sí sería pertinente dicha disposición). A este respecto, es irrelevante saber si la obligación del arrendador, pactada entre las partes junto a la cesión de uso, de prestar servicios accesorios (como por ejemplo una limpieza final) es comparable a las otras prestaciones a que, a título de ejemplo, se refiere el Tribunal de Justicia en su sentencia de 26 de febrero de 1992, Hacker (C-280/90, EU:C:1992:92). En efecto, en dicha sentencia el Tribunal de Justicia no atendió a las «otras prestaciones en sí», sino a si el contrato «contiene» típicamente otras prestaciones (accesorias) como las allí mencionadas, aunque tenga por objeto únicamente la cesión temporal de una casa de vacaciones y, por tanto, constituya un único servicio de viaje. De la sentencia de 27 de enero de 2000, Dansommer (C-8/98, EU:C:2000:45), tampoco se extraen conclusiones diferentes. En ella, el Tribunal de Justicia no se apartó de su jurisprudencia plasmada en el asunto C-280/90, Hacker, ni la relativizó siquiera, sino que declaró que los hechos del litigio principal eran diferentes de los que dieron lugar a la sentencia Hacker. El objeto del litigio principal en el asunto C-8/98, Dansommer, eran las pretensiones del propietario de una casa de vacaciones contra el arrendatario. El organizador de viajes profesional demandante solo había intervenido como mediador en la celebración del contrato y había ejercitado las acciones del propietario en dicho litigio en virtud de derechos cedidos. En la sentencia de 27 de enero de 2000, Dansommer (C-8/98, EU:C:2000:45), el Tribunal de Justicia recalcó expresamente que la demandante en el procedimiento principal no había actuado como organizador de viajes profesional, sino como si ella misma hubiese sido la propietaria del bien inmueble de que se trata. Por lo tanto, de las consideraciones del Tribunal de Justicia en dicha sentencia se deduce que, en el caso de una demanda presentada en virtud de

derechos cedidos por el propietario de una casa de vacaciones contra el arrendatario de esta, la competencia puede corresponder exclusivamente a los tribunales del lugar donde se halle sito el inmueble. En consecuencia, con respecto a un litigio relativo a las pretensiones del arrendatario frente al organizador de viajes profesional que se ha comprometido por sí mismo a ceder la casa de vacaciones perteneciente a un tercero, no se deduce de la misma sentencia la competencia exclusiva de los tribunales del lugar donde se halle sito el inmueble [*omissis*].

3.

De acuerdo con la jurisprudencia del Tribunal de Justicia antes expuesta, los contratos relacionados con el arrendamiento de casas de vacaciones situadas en el extranjero, en principio, se someten a la competencia exclusiva de los tribunales del lugar donde se halle sito el inmueble con arreglo al artículo 24, punto 1, primera frase, del Reglamento Bruselas I *bis*. La única excepción existe en el caso de que el presente contrato constituya un contrato mixto en el sentido de la jurisprudencia del Tribunal de Justicia, con arreglo al cual por el precio total pagado por el cliente se hayan de realizar una pluralidad de prestaciones. Entre las otras prestaciones que acompañan a la cesión de uso de una casa de vacaciones durante una corta duración, que en su conjunto confieran al contrato un carácter diferente al de contrato de arrendamiento puro, según el Tribunal de Justicia pueden figurar los siguientes: informaciones y consejos por los que el organizador de viajes propone a su cliente un abanico de posibilidades para sus vacaciones, la reserva de un alojamiento para el período elegido por el cliente, la reserva de plazas para el transporte, la acogida en el lugar de destino y, en su caso, un seguro de anulación del viaje. No obstante, la mera suscripción adicional de un seguro de anulación del viaje y la garantía contra la insolvencia no confieren al contrato de arrendamiento un carácter diferente, en el sentido de un contrato sobre una pluralidad de prestaciones.

Las otras prestaciones pueden consistir en: la oferta de diversos bungalows con diferente equipamiento en la página web de la demandada («informaciones y consejos»), la reserva para la demandante del bungalow elegido por esta, la acogida en el lugar de destino y la entrega de llaves, la facilitación de ropa de cama y la realización de una limpieza final. Según esta Sala entiende la jurisprudencia del Tribunal de Justicia, los elementos de servicios deben revestir, en la consideración global, un peso suficiente como para dotar al contrato de un carácter distinto. De acuerdo con la postura mantenida por una parte de la doctrina jurídica alemana, las prestaciones accesorias, como el mantenimiento del inmueble o su limpieza, los servicios de lavandería o el asesoramiento local, no revisten un peso suficiente en este sentido [*omissis*]. No está claro si las circunstancias antes referidas bastan para apreciar un contrato mixto a efectos de la jurisprudencia del Tribunal de Justicia.

En cambio, el BGH entiende la referida jurisprudencia del Tribunal de Justicia en el sentido de que el factor determinante es el de si el arrendador de la casa de

vacaciones se compromete a ceder él mismo, en su condición de organizador de viajes profesional, una casa de vacaciones perteneciente a un tercero o si se limita a intermediar en tal contrato con el propietario. En su opinión, no es relevante a este respecto el peso relativo que revisten las otras prestaciones que acompañan a la cesión de uso, pues, de acuerdo con la jurisprudencia del Tribunal de Justicia plasmada en su sentencia de 26 de febrero de 1992, Hacker (C-280/90, EU:C:1992:92), basta con que tal contrato entre un organizador de viajes profesional y un particular contenga típicamente otras prestaciones, aunque en el caso concreto estas no se hayan pactado [*omissis*].

Resulta dudoso que la citada jurisprudencia del BGH sea compatible con la jurisprudencia del Tribunal de Justicia. A efectos de determinar el ámbito de aplicación del artículo 24, punto 1, primera frase, del Reglamento Bruselas I *bis*, de acuerdo con la jurisprudencia del Tribunal de Justicia, lo decisivo es la diferenciación entre un contrato de arrendamiento puro y un contrato mixto, y no saber si una de las partes se compromete a ceder ella misma, en su condición de organizador de viajes profesional, el uso de una casa de vacaciones o se limita a intermediar en un contrato de cesión celebrado por el propietario [*omissis*]. Al contrario de lo que opina el BGH, tampoco es relevante saber si se trata de un procedimiento iniciado por el arrendador contra el arrendatario o viceversa, ni si el arrendador actúa como un organizador de viajes profesional [*omissis*]. De igual manera, no parece un factor decisivo que el propio arrendador sea el propietario del inmueble o lo sea un tercero. Atendiendo al tenor literal del artículo 24, punto 1, primera frase, del Reglamento Bruselas I *bis*, es evidente que nada de ello tiene relevancia alguna.

Dado que, por lo que se aprecia, esta cuestión no ha sido resuelta hasta la fecha por el Tribunal de Justicia, procede plantearla mediante una petición de decisión prejudicial.

III.

[*omissis*]