SENTENCIA DEL TRIBUNAL DE JUSTICIA (Sala Quinta)
de 9 de junio de 1994 *

En el asunto C-292/93,

que tiene por objeto una petición dirigida al Tribunal de Justicia, con arreglo al artículo 1 del Protocolo de 3 de junio de 1971, relativo a la interpretación por el Tribunal de Justicia del Convenio de 27 de septiembre de 1968 sobre la competencia judicial y la ejecución de resoluciones judiciales en materia civil y mercantil, por el Oberlandesgericht Frankfurt am Main (República Federal de Alemania), destinada a obtener, en el litigio pendiente ante dicho órgano jurisdiccional entre

Norbert Lieber

y

Willi S. Göbel, Siegrid Göbel,

una decisión prejudicial sobre la interpretación del número 1 del artículo 16 del Convenio de 27 de septiembre de 1968 relativo a la competencia judicial y la ejecución de resoluciones judiciales en materia civil y mercantil (DO 1972, L 299, p. 32; texto en español en DO 1990, C 189, p. 2), en su versión modificada por el Convenio de 9 de octubre de 1978 relativo a la adhesión del Reino de Dinamarca, de Irlanda y del Reino Unido de Gran Bretaña e Irlanda del Norte (DO L 304, p. 1; texto en español, DO 1989, L 285, p. 41),

* Lengua de procedimiento: alemán.

EL TRIBUNAL DE JUSTICIA (Sala Quinta),

integrado por los Sres.: J. C. Moitinho de Almeida, Presidente de Sala; D. A. O. Edward (Ponente), R. Joliet, G. C. Rodríguez Iglesias y F. Grévisse, Jueces;

Abogado General: Sr. M. Darmon;
Secretario: Sr. R. Grass;

consideradas las observaciones escritas presentadas:

— en nombre del Sr. Norbert Lieber, por el Sr. Thilo Krause-Palfner, Abogado de Frankfurt am Main;

— en nombre de los Sres. Willi S. y Siegrid Göbel, por el Sr. Reinhard Patzina, Abogado de Frankfurt am Main;

— en nombre del Gobierno alemán, por el Sr. Christof Böhmer, Ministerialrat del Bundesjustizministerium, en calidad de Agente;

— en nombre del Gobierno francés, por la Sra. Catherine de Salins, conseiller des affaires étrangères de la direction des affaires juridiques del ministère des Affaires étrangères, y por el Sr. Fabien Moury, secrétaire adjoint des affaires étrangères de la misma dirección, en calidad de Agentes;

— en nombre de la Comisión de las Comunidades Europeas, por el Sr. Pieter van Nuffel, miembro del Servicio Jurídico, asistido por el Sr. Hans-Jürgen Rabe, Abogado de Hamburgo y de Bruselas, en calidad de Agentes;

visto el informe del Juez Ponente,

oídas las conclusiones del Abogado General, presentadas en audiencia pública el 22 de marzo de 1994;

dicta la siguiente

Sentencia

1 Mediante resolución de 10 de junio de 1992, recibida en el Tribunal de Justicia el 19 de mayo de 1993, el Oberlandesgericht Frankfurt am Main planteó, con arreglo al Protocolo relativo a la interpretación por el Tribunal de Justicia del Convenio de 27 de septiembre de 1968 sobre la competencia judicial y la ejecución de resoluciones judiciales en materia civil y mercantil, una cuestión prejudicial sobre la interpretación del número 1 del artículo 16 de este Convenio (DO 1972, L 299, p. 32; texto en español DO 1990, C 189, p. 2), modificado por el Convenio de 9 de octubre de 1978 relativo a la adhesión del Reino de Dinamarca, de Irlanda y del Reino Unido de Gran Bretaña e Irlanda del Norte (DO L 304, p. 1; texto en español DO 1989, L 285, p. 41; en lo sucesivo, «Convenio de Bruselas»).

2 Dicha cuestión se suscitó en el marco de un litigio entre el Sr. Lieber y los esposos Göbel.

3 De los autos se deduce que los esposos Göbel, domiciliados en Alemania, son propietarios de un apartamento situado en Cannes (Francia).

4 En 1978, el Sr. Lieber, también domiciliado en Alemania, había sometido al Landgericht Frankfurt am Main un litigio entre él y los esposos Göbel. Como con-

secuencia de este litigio las partes celebraron una transacción extrajudicial conforme a la cual se transmitiría al Sr. Lieber la propiedad del apartamento. En cumplimiento de este acuerdo, los esposos Göbel entregaron la posesión del apartamento al Sr. Lieber. Este último lo utilizó hasta 1987.

5 En esta fecha, la transacción de 1978 relativa a la transmisión de propiedad del apartamento fue declarada nula *ex tunc* por motivos basados en el Derecho alemán. A continuación, el Sr. Lieber sometió el asunto ante el Landgericht Frankfurt am Main. Por su parte, los esposos Göbel formularon reconvención, mediante la cual solicitaban que se condenara al Sr. Lieber a que les pagara una indemnización correspondiente a los nueve años durante los cuales había utilizado el apartamento de Cannes.

6 Después de recabar un dictamen de un perito francés sobre el valor de uso del apartamento, el Landgericht Frankfurt am Main estimó la reconvención por un importe de 200.791,78 DM.

7 El Sr. Lieber apeló contra esta sentencia ante el Oberlandesgericht Frankfurt am Main alegando que, conforme al número 1 del artículo 16 del Convenio de Bruselas, para conocer de la reconvención es competente el Juez del Estado contratante en que esté sito el inmueble, es decir, un órgano jurisdiccional francés, y no un órgano jurisdiccional alemán.

8 El Oberlandesgericht Frankfurt am Main entendió que el litigio suscitaba una cuestión de interpretación del Convenio de Bruselas. Por consiguiente, resolvió suspender el procedimiento y plantear al Tribunal de Justicia la siguiente cuestión prejudicial:

«Las materias reguladas en el número 1 del artículo 16 del Convenio de Bruselas, ¿comprenden también las cuestiones relativas a la compensación por el uso y disfrute obtenido de una vivienda tras una transmisión de propiedad fallida?»

9 El número 1 del artículo 16 del Convenio de Bruselas dispone lo siguiente:

«Son exclusivamente competentes, sin consideración del domicilio:

1. en materia de derechos reales inmobiliarios y de contratos de arrendamiento de bienes inmuebles, los tribunales del Estado contratante donde el inmueble se hallare sito;

[...]»

10 Con carácter preliminar procede señalar que, como ha destacado acertadamente el Gobierno alemán, una transacción como la controvertida en el presente asunto, que estaba destinada a transmitir la propiedad de un inmueble, no constituye un arrendamiento de inmueble en el sentido del número 1 del artículo 16 del Convenio de Bruselas. En efecto, este concepto se aplica a contratos de arrendamiento de propiedad inmobiliaria (véase la sentencia de 15 de enero de 1985, Rottwinkel, 241/83, Rec. p. 99, apartados 24 y 25). De ello se deduce que la indemnización por el uso de un bien a consecuencia de la nulidad de la transmisión de su propiedad no puede considerarse como un derecho referido a un contrato de arrendamiento de inmueble y estar comprendido, en este concepto, en el número 1 del artículo 16 del Convenio de Bruselas.

11 Por consiguiente, procede examinar si la indemnización de que se trata está comprendida en el concepto de derecho real inmobiliario en el sentido de esta misma disposición.

12 Es jurisprudencia reiterada (véase, entre otras, la sentencia de 10 de enero de 1990, Reichert y Kockler, C-115/88, Rec. p. I-27, apartado 9) que el artículo 16 no debe ser interpretado en un sentido más amplio de lo que requiere su finalidad, habida cuenta de que tiene como efecto privar a las partes de la posibilidad de designar un fuero que de otro modo sería el suyo propio y, en algunos casos, someterlas a un órgano jurisdiccional que no corresponde al del domicilio de ninguna de ellas.

13 De la misma sentencia así como de la sentencia de 17 de mayo de 1994, Webb (C-294/92, Rec. p. I-1717), apartado 14, se deduce que para aplicar el número 1 del artículo 16 no basta que la acción afecte a un derecho real inmobiliario o que tenga relación con un bien inmueble. Es preciso que la acción se base en un derecho real y no en un derecho personal, salvo la excepción prevista respecto a los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles.

14 La diferencia entre un derecho real y un derecho personal reside en el hecho de que el primero, por gravar un bien corporal, surte sus efectos con respecto a todos, mientras que el segundo únicamente puede invocarse contra el deudor (véase el informe Schlosser, DO 1979, C 59, p. 71, apartado 166; traducción al español en DO 1990, C 189, pp. 184 y ss.).

15 Pues bien, es evidente que una demanda de indemnización por el uso de un bien inmueble sólo puede invocarse frente al deudor y que, por tanto, constituye un derecho personal, al menos cuando el deudor no niega que el demandante sea el propietario del bien inmueble de que se trata.

16 No obstante, el Sr. Lieber señala que, en la citada sentencia Rottwinkel, el Tribunal de Justicia declaró que la competencia exclusiva prevista por el número 1 del artículo 16 del Convenio de Bruselas se debía al estrecho vínculo de los contratos de alquiler de inmuebles con el régimen jurídico de la propiedad inmobiliaria y a las normas, generalmente de carácter imperativo, que regulan su uso, como son las

normativas sobre control del nivel de alquileres y la protección de los derechos de arrendatarios y aparceros. Por ese motivo, continúa el Sr. Lieber, el Tribunal de Justicia declaró que el cobro del alquiler que adeuda el arrendatario con arreglo a un contrato de arrendamiento está incluido en el ámbito de aplicación de dicho precepto.

17 En opinión del Sr. Lieber, estas consideraciones son igualmente aplicables a una demanda de indemnización por el uso de un bien, como la controvertida en el procedimiento principal, en particular porque la indemnización reclamada debe calcularse aplicando principios análogos a los que rigen para los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles. Este cálculo sólo puede llevarse a cabo recurriendo a un perito establecido en Francia, dado que el conocimiento de las circunstancias locales es un requisito previo a la elaboración de un informe pericial.

18 No puede acogerse esta alegación.

19 En efecto, procede señalar, en primer lugar, que, a diferencia del presente asunto, la citada sentencia Rottwinkel se refería a un contrato de arrendamiento que, por dicha razón, estaba encuadrado dentro del concepto de «contratos de arrendamiento de bienes inmuebles».

20 En segundo lugar, el mero hecho de que, en un asunto como el presente, la indemnización adeudada deba calcularse aplicando los principios que regulan el derecho de los arrendamientos de bienes inmuebles no justifica la aplicación del número 1 del artículo 16 a una situación en la que no hay ningún arrendamiento. En efecto, la relación propietario-arrendatario implica una serie de derechos y obligaciones además de la relativa al alquiler. Esta relación se rige por normas particulares, algunas de las cuales de carácter imperativo, del Estado en que está sito el inmueble objeto del contrato de arrendamiento, como, por ejemplo, las que determinan a quién incumbe la responsabilidad de mantener el inmueble en buen estado y el pago de los impuestos sobre inmuebles, las que regulan las obligaciones del arrendatario del inmueble frente a los vecinos así como las que controlan o limitan el derecho del propietario a recuperar la posesión del inmueble al finalizar el arrendamiento. La complejidad de esta relación y el interés del Estado donde el inmue-

ble esté sito en velar por la observancia de estas disposiciones justifican la competencia exclusiva atribuida a este Estado en materia de arrendamiento de bienes inmuebles. Ahora bien, estas razones no se aplican cuando no existe una relación propietario-arrendatario.

21 En tercer lugar, aunque los Tribunales del Estado contratante en que esté situado el inmueble puedan conocer más fácilmente el nivel de los alquileres practicados en su zona, al objeto de determinar el importe de la indemnización adeudada, también es cierto que un Tribunal situado en otro Estado miembro también tiene la posibilidad de recabar los servicios de un perito local con objeto de conseguir las informaciones necesarias, como hizo, por otra parte, el Landgericht Frankfurt am Main, que resolvió en primera instancia en el procedimiento principal.

22 Por consiguiente, procede responder a la cuestión del órgano jurisdiccional nacional que una demanda de indemnización por el uso de un bien inmueble tras la declaración de nulidad de una transmisión de propiedad no está comprendida dentro de las materias que se rigen por el número 1 del artículo 16 del Convenio de Bruselas.

Costas

23 Los gastos efectuados por los Gobiernos alemán y francés y por la Comisión de las Comunidades Europeas, que han presentado observaciones ante este Tribunal de Justicia, no pueden ser objeto de reembolso. Dado que el procedimiento tiene, para las partes en el litigio principal, el carácter de un incidente promovido ante el órgano jurisdiccional nacional, corresponde a éste resolver sobre las costas.

En virtud de todo lo expuesto,

EL TRIBUNAL DE JUSTICIA (Sala Quinta),

pronunciándose sobre la cuestión planteada por el Oberlandesgericht Frankfurt am Main mediante resolución de 10 de junio de 1992, declara:

Una demanda de indemnización por el uso de un bien inmueble tras la declaración de nulidad de una transmisión de propiedad no está comprendida dentro de las materias que se rigen por el número 1 del artículo 16 del Convenio de 27 de septiembre de 1968 relativo a la competencia judicial y la ejecución de resoluciones judiciales en materia civil y mercantil, modificado por el Convenio de 9 de octubre de 1978 relativo a la adhesión del Reino de Dinamarca, de Irlanda y del Reino Unido de Gran Bretaña e Irlanda del Norte.

Moitinho de Almeida Edward Joliet

Rodríguez Iglesias Grévisse

Pronunciada en audiencia pública en Luxemburgo, a 9 de junio de 1994.

El Secretario

R. Grass

El Presidente de la Sala Quinta

J. C. Moitinho de Almeida