SENTENCIA DEL TRIBUNAL DE JUSTICIA (Sala Segunda)
de 6 de abril de 1995 *

En el asunto C-299/93,

Ernst Bauer, funcionario de la Comisión de las Comunidades Europeas, con domicilio en Ispra (Italia), representado por el Sr. Giorgio Gozzi, Abogado ante la Corte di cassazione, que designa como domicilio en Luxemburgo el despacho de M^e^ Ernest Arendt, 8-10 rue Mathias Hardt,

parte demandante,

contra

Comisión de las Comunidades Europeas, representada por el Sr. Gianluigi Valsesia, Consejero Jurídico principal, asistido por el Sr. Alberto Dal Ferro, Abogado de Vicenza, que designa como domicilio en Luxemburgo el despacho del Sr. Georgios Kremlis, miembro del Servicio Jurídico, Centre Wagner, Kirchberg,

parte demandada,

que tiene por objeto que se declare ilegal y se anule la orden de desalojo de una finca urbana arrendada destinada a la vivienda y el aumento de la renta de dicho bien inmueble, así como que se disponga la devolución del complemento de renta

* Lengua de procedimiento: italiano.

pagado en virtud de dicho aumento y la reparación del daño material y del perjuicio moral irrogados por el desalojo anticipado de la vivienda,

EL TRIBUNAL DE JUSTICIA (Sala Segunda),

integrado por los Sres.: F.A. Schockweiler, Presidente de Sala; G.F. Mancini (Ponente) y G. Hirsch, Jueces;

Abogado General: Sr. G. Cosmas;
Secretario: Sr. R. Grass;

visto el informe del Juez Ponente;

oídas las conclusiones del Abogado General, presentadas en audiencia pública el 7 de febrero de 1995;

dicta la siguiente

Sentencia

1 Mediante escrito presentado en la Secretaría del Tribunal de Justicia el 28 de mayo de 1993, el Sr. Ernst Bauer, funcionario de la Comisión de las Comunidades Europeas destinado en el establecimiento de Ispra (Italia) del Centro Común de Investigación, interpuso, con arreglo a una cláusula compromisoria estipulada conforme al artículo 153 del Tratado Euratom, un recurso contra la Comisión de las Comunidades Europeas que tiene por objeto que se declare ilegal y se anule la orden de desalojo de una finca urbana arrendada destinada a vivienda y el aumento

de la renta de dicho bien inmueble, así como que se disponga la devolución del complemento de renta pagado en virtud de dicho aumento y la reparación del daño material y del perjuicio moral irrogados por el desalojo anticipado de la vivienda.

2 El 1 de febrero de 1965, el Sr. Bauer alquiló un apartamento sito en Ispra, Via Enrico Fermi, 14, que forma parte de los bienes puestos a disposición de la Comunidad Europea de la Energía Atómica por el Gobierno italiano por un período de noventa y nueve años, según el Acuerdo relativo a la fundación de un Centro Común de Investigaciones Nucleares de Interés General, firmado en Roma el 22 de julio de 1959 (GURI nº 212, de 31 de agosto de 1960).

3 Dicha relación arrendaticia fue objeto de una serie de contratos, el último de los cuales, de fecha 1 de junio de 1969, fue celebrado por un año, desde el 1 de junio de 1969 hasta el 31 de mayo de 1970, prorrogable tácitamente de año en año, salvo resolución por una de las partes, comunicada por carta certificada con acuse de recibo, al menos tres meses antes del vencimiento del plazo. Dicho contrato estipulaba que el arrendamiento se resolvería de modo anticipado en caso de que cesase la relación de trabajo del inquilino con el Centro de Ispra o cuando desaparecieran las necesidades de servicio que habían motivado la atribución de la vivienda al inquilino.

4 Según el artículo 16 de dicho contrato: «Sólo el Tribunal de Justicia de las Comunidades Europeas será competente para resolver las controversias relativas al presente contrato. La Ley aplicable será la Ley italiana.»

5 El 31 de enero de 1990, mediante carta certificada con acuse de recibo, la Comisión informó al Sr. Bauer de que resolvía el contrato de arrendamiento de la citada vivienda, con efectos a partir de 1 de junio de 1990, debido a la necesidad de efectuar trabajos de reforma y modernización de las residencias del Centro Común de Investigación. Se pidió al Sr. Bauer que desalojara la vivienda antes del 1 de abril

de 1991. Dicha petición fue reiterada mediante cartas certificadas de 29 de abril de 1991, 30 de julio de 1992 y 28 de septiembre de 1992, de forma que la fecha de desalojo de la vivienda se pospuso al 31 de diciembre de 1992.

6 El 22 de octubre de 1992, el Sr. Bauer presentó, con arreglo al apartado 2 del artículo 90 del Estatuto de los Funcionarios de las Comunidades Europeas, una reclamación contra las decisiones que resultan de las cartas de 30 de julio y de 28 de septiembre de 1992. La Comisión no respondió a esta reclamación.

7 En el ínterin, mediante carta certificada de 5 de agosto de 1992, la Comisión pidió que, con efectos a partir del 1 de agosto de 1992, se adaptara la renta mensual de 135.602 LIT, incluidos los gastos de calefacción y electricidad, pasando a ser de 397.265 LIT. El 4 de noviembre de 1992, el Sr. Bauer presentó una nueva reclamación con arreglo al apartado 2 del artículo 90 del Estatuto de los Funcionarios contra la decisión que resultaba de dicha carta. Tampoco esta vez respondió la Comisión.

8 Mediante carta de 6 de marzo de 1993, el Sr. Bauer rechazó la propuesta formulada por la Comisión, en particular mediante cartas de 14 de enero y de 3 de marzo de 1993, de poner a su disposición, por un período de dos años y en virtud de un nuevo contrato, otro apartamento que presentaba características similares. Sin embargo, se declaró dispuesto a ocupar otra vivienda en las condiciones establecidas en el contrato de 1 de junio de 1969, que, en su opinión, no expiraría sino en mayo de 1994. Confirmó este punto de vista mediante una nueva carta de fecha 31 de marzo de 1993.

9 Mediante carta de 18 de mayo de 1993, la Comisión le hizo saber que las obras de renovación de la vivienda debían comenzar el 24 de mayo de 1993 y ordenó al Sr. Bauer que la desalojara en breve plazo. El 6 de julio de 1993, es decir, después

de la interposición del presente recurso, el Sr. Bauer desalojó el apartamento controvertido para mudarse a otro que acababa de comprar, igualmente en Ispra.

Sobre la competencia del Tribunal de Justicia

10 Con carácter preliminar, procede observar que, aunque el Sr. Bauer se refiera en su recurso a las dos reclamaciones presentadas con arreglo al apartado 2 del artículo 90 del Estatuto, el presente litigio no se refiere a decisiones adoptadas por la Autoridad Facultada para Proceder a los Nombramientos en el marco de la relación estatutaria que vincula al Sr. Bauer con la Comisión, sino de la relación que resulta del contrato de arrendamiento de 1 de junio de 1969. En virtud de ello, el recurso se funda en lo dispuesto en el artículo 153 del Tratado y en la cláusula compromisoria establecida en el artículo 16 de dicho contrato.

11 Según el artículo 54 de la Ley italiana n° 392, de 27 de julio de 1978, que regula el arrendamiento de fincas urbanas (GURI n° 211, de 29 de julio de 1978), será nula cualquier cláusula por la cual las partes estipulen que los litigios relativos a la fijación de la renta serán resueltos por árbitros. Sin embargo, incluso suponiendo que dicha disposición pudiese aplicarse a la mencionada cláusula compromisoria, se deduce de la sentencia de 8 de abril de 1992, Comisión/Feilhauer (C-209/90, Rec. p. I-2613), apartado 13, que la competencia del Tribunal de Justicia para conocer de un litigio relativo a un contrato debe apreciarse únicamente con arreglo a las disposiciones del artículo 181 del Tratado CEE, cuya redacción es idéntica a la del artículo 153 del Tratado Euratom, y a las estipulaciones de la cláusula compromisoria, sin que puedan oponérsele disposiciones del Derecho nacional que, supuestamente, obstaculizarían su competencia.

12 Por ello, el Tribunal de Justicia, en virtud del artículo 153 del Tratado y del artículo 16 del contrato de 1 de junio de 1969, es competente para conocer del presente litigio.

Sobre la resolución del contrato

13 En primer lugar, el Sr. Bauer solicita al Tribunal de Justicia que declare ilegales y sin efecto y, por consiguiente, anule las órdenes de 30 de julio y de 28 de septiembre de 1992 por las que la Comisión le conminó a desalojar la vivienda controvertida.

14 El Tribunal de Justicia comprueba que, mediante dichas órdenes, la Comisión pidió al demandante que desalojara la vivienda controvertida como consecuencia de la resolución del contrato efectuada mediante carta certificada de 31 de enero de 1990. En estas circunstancias, el recurso del Sr. Bauer, en realidad, pretende que se declare la ilegalidad de dicha resolución y no la de las órdenes destinadas a obtener, como efecto de la resolución del contrato, la restitución del apartamento.

15 Según consta, el Sr. Bauer desalojó la vivienda por voluntad propia el 6 de julio de 1993, o sea, poco después de la interposición del presente recurso. En estas circunstancias, sin perjuicio de solicitud de reparación del daño que afirma haber sufrido por el desalojo anticipado de dicha vivienda, que es objeto del tercer motivo de recurso, ya no tiene ningún interés en obtener una sentencia del Tribunal de Justicia que declare que el contrato fue resuelto ilegalmente o que anule la resolución contenida en la carta de 31 de enero de 1990. De lo que se deduce que debe desestimarse su primer motivo de recurso.

Sobre la devolución de las cantidades pagadas en concepto de aumento de la renta

16 En segundo lugar, el Sr. Bauer solicita que se condene a la Comisión a devolverle las cantidades pagadas entre el 1 de agosto de 1992 y la fecha del desalojo de la vivienda, en concepto de aumento de la renta exigido por la Comisión mediante carta de 5 de agosto de 1992. Alega esencialmente que, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 1 en relación con los artículos 3 y 65 de la Ley italiana n° 392, de 27 de julio de 1978, antes citada, a los contratos que estén en curso en la fecha de

entrada en vigor de dicha Ley, o sea, el 30 de julio de 1978, y que no estén sujetos a prórroga legal, se les atribuye una duración legal de cuatro años a partir del inicio del arrendamiento o de la última renovación del contrato, con tácita reconducción por períodos de cuatro años. Estas disposiciones son aplicables al contrato de 1 de junio de 1969, que, de este modo, tuvo una duración de cuatro años a partir del 1 de junio de 1978 y fue reconducido por períodos de cuatro años hasta el 31 de mayo de 1994. Antes de esta última fecha, la Comisión no podía exigir ningún aumento de la renta.

17 La Comisión se opone a esta pretensión invocando una jurisprudencia de la Corte di cassazione (sentencia n° 1743, de 14 de marzo de 1984) según la cual la Ley n° 392, de 27 de julio de 1978, no es aplicable en el supuesto de que una entidad de Derecho público, de conformidad con la normativa pertinente, conceda una vivienda a un miembro de su personal por razón de la actividad desempeñada por éste y del consiguiente interés de la propia entidad en ayudar a dicho miembro de su personal. Al estar asimilada la Comisión a una entidad italiana de Derecho público, el contrato de arrendamiento controvertido se ampara en la excepción admitida por dicha jurisprudencia y, por lo tanto, se rige por las disposiciones del Código Civil relativas a los arrendamientos. En consecuencia, el contrato de que se trata, celebrado por una duración de un año a partir del 1 de junio de 1969, fue tácitamente reconducido de año en año hasta el momento en que la Comisión decidió su resolución mediante carta certificada de 31 de enero de 1990, con efectos de 1 de junio de 1990. A partir de esta última fecha, la Comisión podía exigir el aumento de la renta.

18 Para pronunciarse sobre esta pretensión, es importante establecer si al contrato de 1 de junio de 1969 le son aplicables las disposiciones de la Ley n° 392, de 27 de julio de 1978, habida cuenta de la jurisprudencia de la Corte di cassazione antes citada (véase igualmente la sentencia n° 7545, de 9 de julio de 1991), según la cual, dicha Ley no se aplica a las viviendas cedidas en arrendamiento por una entidad de Derecho público a sus empleados en virtud de una normativa específica o como elemento de la retribución.

19 A este respecto, es verdad que la Comisión, por las funciones que ejerce y la naturaleza de la relación de trabajo con sus funcionarios, puede asimilarse a una entidad italiana de Derecho público en el contexto del presente asunto. Sin embargo, el contrato controvertido no reúne los requisitos que se derivan de la jurisprudencia de la Corte di cassazione. En efecto, no presenta la forma de una concesión ni fue estipulado en virtud de una normativa específica. Por otra parte, la atribución de la vivienda no constituye un elemento de la retribución del funcionario. Por ello, sin que sea necesario preguntarse, como sostiene la Comisión, si la jurisprudencia que ella invoca conduce efectivamente a aplicar a la concesión de una vivienda por razones de servicio las disposiciones del Código Civil relativas a los arrendamientos, el contrato controvertido está sujeto a las disposiciones de la Ley nº 392, de 27 de julio de 1978.

20 Ahora bien, según el artículo 43 de dicha Ley, cualquier demanda relativa a la fijación o a la adaptación de la renta deberá ir precedida de la solicitud de conciliación a que se refiere el artículo siguiente. A falta de ésta, deberá declararse la inadmisibilidad incluso de oficio, en cualquier fase del procedimiento y en cualquier instancia jurisdiccional. El artículo 44 establece, en particular, que la solicitud de conciliación deberá presentarse ante el Juez competente. Estas disposiciones fueron derogadas por el artículo 89 de la Ley nº 353, de 26 de noviembre de 1990 (Suplemento ordinario de la GURI nº 281, de 1 de diciembre de 1990), aunque, con arreglo al artículo 3 del Decreto-ley nº 571, de 7 de octubre de 1994 (GURI nº 237, de 10 de octubre de 1994), convalidado con modificaciones mediante Ley nº 673, de 6 de diciembre de 1994 (GURI nº 287, de 9 de diciembre de 1994), dicha derogación sólo tiene efectos a partir del 30 de abril de 1995.

21 En la medida en que dichas disposiciones no se refieren al procedimiento aplicable ante el órgano jurisdiccional competente, sino que se limitan a subordinar la incoación del procedimiento a una condición previa, son aplicables en el presente asunto. En particular, están sometidas a dicha condición las solicitudes de devolución de las cantidades pagadas por un importe superior al debido en concepto de renta (jurisprudencia reiterada de la Corte di cassazione; véanse las sentencias nºs 5838, de 5 de noviembre de 1981; 1461, de 25 de febrero de 1983; 2428, de 14 de marzo de 1988; 353, de 13 de enero de 1993, y 10725, de 28 de octubre de 1993).

22 En consecuencia, procede comprobar de oficio que el recurso del Sr. Bauer no ha ido precedido de la solicitud de conciliación exigida por la Ley italiana, que debería haber sido presentada ante el Tribunal de Justicia, y, por consiguiente, procede declarar la inadmisibilidad del segundo motivo del demandante.

Sobre la reclamación de daños y perjuicios

23 En tercer lugar, el Sr. Bauer solicita al Tribunal de Justicia que condene a la Comisión a reparar el daño material y el perjuicio moral que afirma haber sufrido por el desalojo anticipado de la vivienda controvertida.

24 Basta observar que el Sr. Bauer, tras haber resistido durante más de dos años a los requerimientos de la Comisión, finalmente desalojó la vivienda arrendada por propia voluntad, sin que mediara un acto de desalojo con fuerza ejecutiva. En estas circunstancias, no puede reclamar la indemnización de un perjuicio que, en todo caso, se deriva de su propia conducta. Por consiguiente, debe desestimarse por infundado el tercer motivo del demandante.

25 De lo que antecede se deduce que el recurso debe ser desestimado en su totalidad.

Costas

26 A tenor del apartado 2 del artículo 69 del Reglamento de Procedimiento, la parte que pierda el proceso será condenada en costas. Por haber sido desestimados los motivos formulados por el Sr. Bauer, procede condenarle en costas.

En virtud de todo lo expuesto,

EL TRIBUNAL DE JUSTICIA (Sala Segunda)

decide:

1) Desestimar el recurso.

2) Condenar en costas al demandante.

Schockweiler Mancini Hirsch

Pronunciada en audiencia pública en Luxemburgo, a 6 de abril de 1995.

El Secretario

R. Grass

El Presidente de la Sala Segunda

F.A. Schockweiler