SENTENCIA DEL TRIBUNAL DE JUSTICIA (Sala Primera)
de 13 de octubre de 2005 *

En el asunto C-73/04,

que tiene por objeto una petición de decisión prejudicial planteada, con arreglo al Protocolo, de 3 de junio 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 Hamm (Alemania), mediante resolución de 27 de enero de 2004, recibida en el Tribunal de Justicia el 17 de febrero 2004, en el procedimiento entre

Brigitte y Marcus Klein

y

Rhodos Management Ltd,

EL TRIBUNAL DE JUSTICIA (Sala Primera),

integrado por el Sr. P. Jann (Ponente), Presidente de Sala, y el Sr. K. Schiemann, la Sra. N. Colneric y los Sres. J.N. Cunha Rodrigues y E. Levits, Jueces;

* Lengua de procedimiento: alemán.

Abogado General: Sr. L.A. Geelhoed;
Secretario: Sr. R. Grass;

consideradas las observaciones escritas presentadas:

— en nombre del Sr. y la Sra. Klein, por el Sr. M. Brinkmann, Rechtsanwalt;

— en nombre de la República Federal de Alemania, por el Sr. R. Wagner, en calidad de agente;

— en nombre del Reino Unido de Gran Bretaña e Irlanda del Norte, por las Sras. C. Jackson y R. Caudwell, en calidad de agentes, asistidas por el Sr. T. de la Mare, Barrister;

— en nombre de la Comisión de las Comunidades Europeas, por las Sras. A.-M. Rouchaud-Joët y S. Grünheid, en calidad de agentes;

oídas las conclusiones del Abogado General, presentadas en audiencia pública el 7 de abril de 2005;

dicta la siguiente

Sentencia

1 La petición de decisión prejudicial tiene por objeto la interpretación del artículo 16, número 1, letra a), del Convenio de 27 de septiembre de 1968 relativo a la competencia judicial y a la ejecución de resoluciones judiciales en materia civil y mercantil (DO 1972, L 299, p. 32; texto consolidado en DO 1998, C 27, p. 1), 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, y –texto modificado– p. 77; texto en español en DO 1989, L 285, p. 41), por el Convenio de 25 de octubre de 1982 relativo a la adhesión de la República Helénica (DO L 388, p. 1; texto en español en DO 1989, L 285, p. 54) y por el Convenio de 26 de mayo de 1989 relativo a la adhesión del Reino de España y de la República Portuguesa (DO L 285, p. 1) (en lo sucesivo, «Convenio de Bruselas»).

2 Dicha petición se presentó en el marco de un litigio entre el Sr. y la Sra. Klein y Rhodos Management Ltd (en lo sucesivo, «Rhodos») sobre la devolución de cantidades abonadas a raíz de la celebración de un contrato que confiere al matrimonio Klein el derecho a utilizar, en régimen de tiempo compartido, un apartamento situado en Grecia.

Marco jurídico

3 El artículo 4, párrafo primero, del Convenio de Bruselas, estipula:

«Si el demandado no estuviere domiciliado en un Estado contratante la competencia judicial se regirá, en cada Estado contratante, por la ley de este Estado, sin perjuicio de la aplicación de lo dispuesto en el artículo 16.»

4 El artículo 16, número 1, letra a), del Convenio de Bruselas establece:

«Son exclusivamente competentes, sin consideración del domicilio

1. a) 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».

Marco fáctico y cuestiones prejudiciales

5 En 1992, el matrimonio Klein, domiciliado en Alemania, celebró, entre otros, con Rhodos, con domicilio social en la Isla de Man, un contrato denominado «contrato de adhesión» («Mitgliedschaftsvertrag»), a cuyo tenor los interesados, designados como «adquirentes» («Käufer»), pasaban a ser miembros de un club.

6 La adhesión a este club era requisito necesario para adquirir un derecho de uso de una residencia secundaria en régimen de tiempo compartido. Mediante ese mismo contrato, el matrimonio Klein adquirió el derecho de disfrute de un apartamento, que se designaba por sus características y por su situación en un complejo hotelero situado en Grecia, durante la semana decimotercera de cada año hasta 2031.

7 La cuota de adhesión a dicho club ascendía a 10.153 DEM sobre el precio global de 13.300 DEM pagada por el matrimonio Klein.

8 La adhesión al club daba asimismo acceso a un organismo que coordinaba los intercambios de períodos y de lugares de vacaciones. La afiliación a este organismo estaba sujeta al pago de una cotización trianual que ascendía a 350 DEM.

9 El complejo hotelero en el que estaba situado el apartamento de que se trata en el procedimiento principal confería a los titulares un derecho a acceder a servicios de la misma naturaleza que los ofrecidos a los clientes del hotel.

10 El matrimonio Klein abonó en un primer momento una cantidad a cuenta de 2.640 DEM; poco después de este pago, transfirió la totalidad del precio sin deducir esta cantidad pagada a cuenta.

11 En el procedimiento principal el matrimonio Klein solicita la devolución de la cantidad total de 15.940 DEM que había abonado.

12 El Oberlandesgericht Hamm, que debía resolver en apelación, dudando de su competencia internacional, decidió suspender el procedimiento y plantear al Tribunal de Justicia las siguientes cuestiones prejudiciales:

«1) ¿Comprende el concepto de procedimientos «en materia de [...] contratos de arrendamiento de bienes inmuebles», contenido en el artículo 16, número 1, letra a), del Convenio de Bruselas [...], los litigios relativos al derecho a utilizar, durante una determinada semana de cada año durante casi cuarenta años, un apartamento en un complejo hotelero, determinado por su clase y ubicación, aun cuando el contrato prevea al mismo tiempo el ingreso obligatorio en un club cuya función principal consiste en garantizar a sus socios el ejercicio del derecho de utilización del apartamento?

2) En caso de respuesta afirmativa, también se plantea la siguiente cuestión:

¿Se aplica la competencia exclusiva establecida en el artículo 16, número 1, letra a), del Convenio de Bruselas también a los derechos derivados de dicho arrendamiento que no tienen nada que ver, ni jurídica ni fácticamente, con un arrendamiento y, en particular, al derecho al reembolso de una parte del precio

pagada en exceso por error por la utilización del apartamento y por la pertenencia al club?»

Sobre las cuestiones prejudiciales

Sobre la primera cuestión

13 Mediante su primera cuestión, el Oberlandesgericht desea fundamentalmente saber si el artículo 16, número 1, letra a), del Convenio de Bruselas debe interpretarse en el sentido de que es aplicable a un contrato que prevea el ingreso en un club, cuya ventaja esencial consiste en permitir a los socios adquirir y ejercer un derecho de utilización, en régimen de tiempo compartido, de un bien inmueble designado en el contrato por su tipo y situación.

14 Con carácter previo debe recordarse que la competencia exclusiva de los tribunales del Estado contratante en el que está situado el inmueble en materia de derechos reales inmobiliarios y de contratos de arrendamiento de bienes inmuebles, establecida en el artículo 16, número 1, del Convenio de Bruselas constituye una excepción al principio general, establecido en el artículo 4, párrafo primero, del mismo Convenio, conforme al cual, cuando el demandado no está domiciliado en un Estado contratante, la competencia se rige, en cada Estado contratante, por la ley de este Estado.

15 Por tanto, como excepción a las reglas generales de competencia del Convenio de Bruselas, 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 (véanse en especial, las sentencias de 14 de diciembre de 1977, Sanders, 73/77, Rec. p. 2383, apartados 17 y 18; de 10 de enero de 1990, Reichert y

Kockler, C-115/88, Rec. p. I-27, apartado 9; de 9 de junio de 1994, Lieber, C-292/93, Rec. p. I-2535, apartado 12, y de 27 de enero de 2000, Dansommer, C-8/98, Rec. p. I-393, apartado 21).

16 Tanto del informe del Sr. Jenard relativo al Convenio de Bruselas (DO 1979, C 59, p. 1; DO 1990, C 189, p. 122) como de la jurisprudencia resulta que la razón fundamental de la competencia exclusiva de los tribunales del Estado contratante donde el inmueble se halle sito es la circunstancia de que el Tribunal del lugar es el que, habida cuenta de la proximidad, se encuentra en mejores condiciones para tener un buen conocimiento de las situaciones de hecho –realizando sobre el terreno comprobaciones, investigaciones y peritajes– y para aplicar unas normas y unos usos que, en general, son los del Estado donde está situado el inmueble (véanse, en particular, las sentencias, antes citadas, Sanders, apartado 13, Reichert y Kockler, apartado 10, y Dansommer, apartado 27). Este mismo informe precisa que, en lo que atañe en especial a la regla de competencia exclusiva en materia de contratos de arrendamientos de bienes inmuebles del número 1 de dicho artículo, los autores del Convenio pretendieron cubrir, en particular, los litigios relativos a la reparación del deterioro causado por el arrendatario (sentencia Dansommer, antes citada, apartado 28).

17 Sin embargo, el asunto principal no se refiere a este objetivo, puesto que la acción judicial interpuesta por el matrimonio Klein, que tiene por objeto la devolución del total de las cantidades abonadas por ellos, sólo puede basarse en un motivo de invalidez del contrato celebrado con Rhodos.

18 Este contrato ha sido calificado por las partes como contrato de adhesión a un club. Como ha declarado probado el órgano jurisdiccional nacional, en el precio total de 13.300 DEM, la parte fundamental corresponde a la «cuóta de socio» por importe de 10.153 DEM.

19 La adhesión a ese club permitió al matrimonio Klein adquirir, por una cantidad que, según la información proporcionada por la resolución de remisión, puede estimarse en alrededor de 2.000 DEM, el derecho a usar, durante una semana al año durante casi cuarenta años, un apartamento designado por su tipo y situación.

20 Por tanto, tal como está configurado el contrato controvertido, el valor del derecho de uso del bien inmueble sólo reviste una importancia económica secundaria en relación con la cuota de adhesión.

21 Pues bien, el Tribunal de Justicia ha declarado que un contrato que no se refiere únicamente al derecho de utilización de un inmueble en régimen de tiempo compartido, sino que se refiere igualmente a la prestación de distintos servicios de un valor superior al del derecho de utilización de un inmueble no constituye un contrato de arrendamiento de un bien inmueble en el sentido del artículo 3, apartado 2, letra a), de la Directiva 85/577 del Consejo, de 20 de diciembre de 1985, referente a la protección de los consumidores en el caso de contratos negociados fuera de los establecimientos comerciales (DO L 372, p. 31; EE 15/06, p. 131) (sentencia de 22 de abril de 1999, Travel Vac, C-423/97, Rec. p. I-2195, apartado 25).

22 Habida cuenta de los vínculos existentes entre el Convenio y el ordenamiento jurídico comunitario (sentencias de 10 de febrero de 1994, Mund & Fester, C-398/92, Rec. p. I-467, apartado 12, y de 28 de marzo de 2000, Krombach, C-7/98, Rec. p. I-1935, apartado 24), esta interpretación debe tenerse en cuenta al interpretar el Convenio de Bruselas.

23 Los Gobiernos alemán y del Reino Unido han señalado que la principal ventaja que presenta el contrato de adhesión al club de que se trata en el procedimiento principal consiste en la posibilidad de adquirir un derecho de utilización de un inmueble en régimen de tiempo compartido.

24 A este respecto procede señalar que el inmueble en sí, que sólo se designa en función de su tipo en un complejo hotelero, no se determina ni individualiza en el contrato de adhesión al club. Por tanto, como señala la Comisión, el derecho de utilización puede recaer cada año sobre un apartamento diferente.

25 Este elemento queda reforzado por el hecho de que, como ha indicado el matrimonio Klein, el propio contrato establece la afiliación de sus miembros a un organismo que les permite, previo pago de una cotización anual pagadera la primera vez para un periodo de tres años, intercambiar sus apartamentos de vacaciones.

26 Habida cuenta de todas estas circunstancias, resulta que la relación entre el contrato de adhesión al club de que se trata en el procedimiento principal, por una parte, y el bien inmueble que puede ser utilizado efectivamente por el asociado, por otra parte, no permite calificar al primero de contrato de arrendamiento a efectos del artículo 16, número 1, letra a), del Convenio de Bruselas, que, como se ha recordado en el apartado 15 de esta sentencia, debe ser objeto de interpretación estricta.

27 Esta conclusión queda corroborada por el hecho de que dicho contrato de adhesión a un club establece la prestación de determinados servicios, de los que pueden disfrutar los asociados en las mismas condiciones que los clientes del complejo hotelero. Como ha alegado la Comisión, estas prestaciones suplementarias van más allá de la cesión del derecho de uso que constituye el objeto de un contrato de arrendamiento. Aunque la resolución de remisión no precisa el contenido y la naturaleza de las prestaciones de que se trata, debe recordarse, al menos, que un contrato complejo, relativo a un conjunto de prestaciones facilitadas por un precio global pagado por el cliente, queda fuera del ámbito en el que resulta lógico el principio de la competencia exclusiva previsto en el artículo 16, número 1, del Convenio de Bruselas y no puede ser un contrato de arrendamiento de bienes inmuebles propiamente dicho a efectos de este artículo (sentencia de 26 de febrero de 1992, Hacker, C-280/90, Rec. p. I-1111, apartado 15).

28 En estas circunstancias, procede responde a la primera cuestión que el artículo 16, número 1, letra a), del Convenio de Bruselas debe interpretarse en el sentido de que no es aplicable a un contrato de adhesión a un club que, en contrapartida del pago de una cuota, que constituye el elemento dominante del precio total, permite a los socios adquirir y ejercer un derecho de utilización, en régimen de tiempo compartido, de un bien inmueble designado únicamente por su tipo y situación, y prevé la afiliación de sus socios a una organización en la que pueden intercambiar sus derechos de utilización.

Sobre la segunda cuestión

29 Habida cuenta de la respuesta dada a la primera cuestión, no procede responder a la segunda.

Costas

30 Dado que el procedimiento tiene, para las partes del litigio principal, el carácter de un incidente promovido ante el órgano jurisdiccional nacional, corresponde a éste resolver sobre las costas. Los gastos efectuados por quienes, no siendo partes del litigio principal, han presentado observaciones ante el Tribunal de Justicia no pueden ser objeto de reembolso.

En virtud de todo lo expuesto, el Tribunal de Justicia (Sala Primera) declara:

El artículo 16, número 1, letra a), del Convenio de 27 de septiembre de 1968, sobre 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, por el Convenio de 25 de octubre de 1982, relativo a la adhesión de la República Helénica, y por el Convenio de 26 de mayo de 1989, relativo a la adhesión del Reino de España y de la República Portuguesa, debe interpretarse en el sentido de que no es aplicable a un contrato de adhesión a un club que, en contrapartida del pago de una cuota, que constituye el elemento dominante del precio total, permite a los socios adquirir y ejercer un derecho de utilización, en régimen de tiempo compartido, de un bien inmueble designado únicamente por su tipo y situación, y prevé la afiliación de sus socios a una organización en la que pueden intercambiar sus derechos de utilización.

Firmas.