CONCLUSIONES DEL ABOGADO GENERAL SR. GEORGIOS COSMAS

presentadas el 7 de febrero de 1995 *

1. Mediante recurso registrado en la Secretaría del Tribunal de Justicia el 28 de mayo de 1993, el Sr. Ernst R. Bauer, funcionario de la Comisión de las Comunidades Europeas, solicita al Tribunal de Justicia que, con arreglo al artículo 153 del Tratado constitutivo de la CEEA, se pronuncie en el litigio que le enfrenta a la Comisión de las Comunidades Europeas como consecuencia del contrato de arrendamiento celebrado entre ambos y que contiene una cláusula compromisoria.

Más en particular, el Sr. Bauer solicita al Tribunal de Justicia que:

1) Declare ilegales y anule tanto la resolución del contrato de arrendamiento como el aumento de la renta por parte de la Comisión.

2) Condene a la Comisión al pago de daños y perjuicios en concepto de resarcimiento del daño material y del perjuicio moral que afirma haber sufrido el demandante.

* Lengua original: griego.

I. Hechos y marco jurídico

A. *Hechos*

2. El Sr. Bauer, funcionario permanente de la Comisión destinado en el Centro Común de Investigación de Ispra, ocupó, desde el 1 de febrero de 1965 hasta el 6 de julio de 1993, un apartamento que le había arrendado la Comisión y que forma parte de un edificio de apartamentos. Conforme a las condiciones del Acuerdo de 22 de julio de 1959 por el que se crea el citado Centro de Investigación, el Gobierno italiano había puesto dicho apartamento a disposición de la CEEA. [1]

3. La ocupación de la vivienda se fundaba en sucesivos contratos de arrendamiento de fechas 1 de febrero de 1965, 1 de junio de 1968 y 1 de junio de 1969.

1 — Según el recurso, el edificio pertenece al Istituto autonomo per le case popolari di Varese, y dicho apartamento había sido subarrendado al demandante. Por el contrario, en su escrito de contestación, la Comisión indica que dicho edificio, junto con otros, había sido puesto a disposición de la CEEA por un período de noventa y nueve años con arreglo al artículo 1 del Acuerdo de 22 de julio de 1959 y que, en consecuencia, la Comisión disponía totalmente del edificio que había arrendado a sus funcionarios; en su escrito de réplica, el demandante no discute dichas alegaciones de la Comisión. Por otra parte, no puede deducirse del texto del contrato de que se trata ni de otros elementos de los autos que el mencionado contrato sea un contrato de subarriendo.

4. El último contrato de arrendamiento de 1969 fue reconducido tácitamente durante un determinado número de años. Mediante carta de 31 de enero de 1990, la Comisión comunicó la resolución del contrato de arrendamiento a partir del 1 de junio de 1990 para poder efectuar obras de renovación del apartamento en el marco de una reforma general del edificio. Al no desalojar el bien arrendado en la fecha prevista, la Comisión envió al Sr. Bauer nuevas cartas (los días 29 de abril de 1991, 30 de julio de 1992, 28 de septiembre de 1992 y 3 de marzo de 1993) en las que insistía en que desalojara el apartamento arrendado. Además, la Comisión había propuesto al Sr. Bauer, tanto por escrito de 14 de enero de 1993 como verbalmente, poner a su disposición una vivienda similar según un nuevo contrato de arrendamiento por un período de dos años a partir de marzo de 1993 con una renta idéntica a la anterior. Reiteró dicha propuesta en el citado escrito de 3 de marzo de 1993.

5. La renta mensual, que en 1969 ascendía a 29.000 LIT, ascendió en julio de 1992, tras sucesivas adaptaciones, a 62.000 LIT. Mediante escrito de 5 de agosto de 1992, la Comisión comunicó al Sr. Bauer que, a partir de agosto de 1992, la renta se fijaba en 327.265 LIT.

6. Por su parte, el Sr. Bauer respondió mediante escritos de reclamación (de 15 de octubre de 1992, en lo que respecta a la resolución del contrato de arrendamiento, y de 29 de octubre de 1992, en lo que respecta al último aumento de la renta), invocando el artículo 90 del Estatuto de los Funcionarios (en lo sucesivo, «Estatuto»). El Sr. Bauer considera que ha existido una denegación presunta de dichas reclamaciones por parte de la Comisión. Además, mediante escrito de 31 de marzo de 1993, rechazó la oferta de una nueva vivienda aduciendo que sus condiciones eran inaceptables [2] y, a su vez, propuso que se le concediera el arrendamiento de un apartamento similar hasta el término del contrato de arrendamiento del antiguo apartamento (a saber, hasta el 31 de mayo de 1994, *vid. infra),* aunque sujeto a las condiciones del contrato de arrendamiento controvertido.

Finalmente, durante los primeros meses de 1993, el Sr. Bauer compró una vivienda que terminó de pagar el 31 de mayo de 1993, e informó a la Comisión, mediante carta de 30 de junio de 1993, de que tenía la intención de desalojar el apartamento de que se trata, hecho que se produjo el 6 de julio de 1993.

B. *Marco jurídico*

7. La Ley nº 392, de 27 de julio de 1978, «relativa al arrendamiento de fincas urbanas» [3] dispone en su Capítulo I («Arrendamiento de fincas urbanas con destino a

2 — Según el contrato propuesto, éste «se estipula entre las partes con la única finalidad de satisfacer las necesidades provisionales de alojamiento del arrendatario y de los miembros de su familia». Además, establecía que, «en todo caso, e independientemente de las funciones desempeñadas por el arrendatario en el Centro Común de Investigación de Ispra, el presente contrato sólo se celebra por un período considerado como necesario a fin de que dicho inquilino se encargue de cubrir su necesidad de alojamiento».

3 — GURI, parte general, nº 211, de 29 de julio de 1978.

vivienda») del Título I («Del contrato de arrendamiento») lo que sigue:

«Artículo 1. Duración del contrato de arrendamiento. La duración del contrato de arrendamiento de fincas urbanas con destino a vivienda no podrá ser inferior a cuatro años. Si las partes fijaran una duración inferior o estipularan un arrendamiento por tiempo indeterminado, se entenderá que la duración es de cuatro años [...]

Artículo 2. [...]

Artículo 3. Tácita reconducción. El contrato se renovará por períodos de cuatro años salvo que una de las partes notifique a la otra, al menos seis meses antes de la expiración del contrato y mediante carta certificada, que no tiene la intención de reconducirlo. La misma norma se aplicará a cada expiración posterior del contrato.»

Los artículos 12 a 25 determinan los métodos de fijación del importe de la renta y el artículo 26, titulado «Ambito de aplicación», dispone, entre otras cosas, lo siguiente: «[...] Las disposiciones de los artículos 12 a 25 no se aplicarán al arrendamiento de bienes inmuebles situados en municipios cuya población, según el censo de 1971, no exceda de 5.000 habitantes, siempre que, durante los cinco años precedentes a la entrada en vigor de la presente Ley y, posteriormente, cada cinco años, la población residente no haya aumentado o, en todo caso, siempre que el aumento proporcional de la población sea inferior a la media nacional, según los datos publicados por el ISTAT [Istituto centrale di statistica]. El municipio deberá publicar la condición antes mencionada, así como los eventuales aumentos.»

El Capítulo III, titulado «Disposiciones procesales», dispone, en el artículo 43 («Inadmisibilidad de la demanda por inobservancia del procedimiento»), que la demanda relativa a la fijación o a la adaptación del precio de la renta deberá ir precedida de la solicitud de conciliación a que se refiere el artículo siguiente, y que la inobservancia del procedimiento y la inadmisibilidad que de ello resulta también pueden ser declaradas de oficio en cualquier fase del procedimiento y en cualquier instancia jurisdiccional. [4] El artículo 44, titulado «Procedimiento de conciliación obligatorio», dispone que la solicitud de conciliación, relativa a la fijación de la renta, será presentada ante el Juez competente.

4 — Se observa que el artículo 89 de la Ley nº 353, de 26 de noviembre de 1990 (que modifica el Código de procedimiento civil), modificado por el artículo 2 de la Ley nº 477, de 4 de diciembre de 1992, derogó el artículo 43 de la Ley nº 392/78. La Ley nº 477 establecía que entraría en vigor a partir del 1 de enero de 1993 (artículo 92), y a partir del 2 de enero de 1994 en lo que se refiere a los arrendamientos en curso. La fecha de entrada en vigor de dicha Ley fue sucesivamente modificada por una serie de decretos, el último de los cuales (Decreto nº 571, de 7 de octubre de 1994; GURI nº 237, de 10 de octubre de 1994) establece como fecha de entrada en vigor el 16 de diciembre de 1994. Por consiguiente, en el momento de la interposición del recurso ante el Tribunal de Justicia, las disposiciones del artículo 43 de la Ley nº 392/78 estaban plenamente en vigor.

8. En el Derecho italiano no existe un sistema uniforme de disposiciones que regule la atribución de una vivienda por razones de servicio. La materia está regulada por disposiciones específicas que establecen, según los casos, la concesión de una vivienda por razones de servicio a los funcionarios que deban desempeñar sus funciones en lugares de trabajo determinados.

Entre las características comunes de dichas disposiciones pueden señalarse las siguientes:

1) Se refieren a bienes inmuebles que forman parte del patrimonio de entidades de Derecho público y, según los casos, relativos a diversos sectores de la Administración pública o a entidades públicas determinadas (véanse, por ejemplo, el Decreto nº 427/1924, relativo al personal ferroviario, o la Ley nº 1570/1941, en lo que respecta a los comandantes de los servicios de bomberos que prestan servicios en las provincias).

2) Constituyen, en todos los casos, el fundamento jurídico de actos administrativos de concesión de viviendas que establecen, entre el concedente y el beneficiario, una relación regulada por los principios del Derecho administrativo. Dicha relación está sometida a un régimen de Derecho público que, no obstante, remite muchas veces a normas de Derecho civil en materia de arrendamientos.

3) Se caracterizan por una gran diversidad, dado que se refieren bien a viviendas gratuitas, bien a viviendas cuya renta está fijada por la Ley que las califica como viviendas por razones de servicio, bien a viviendas cuya renta se fija según las disposiciones de la Ley nº 392/78.

Lo que antecede no impide que las personas jurídicas del sector público puedan arrendar a sus empleados viviendas que forman parte de su patrimonio privado. En estos casos, la Corte costituzionale [5] ha declarado que los contratos de arrendamiento están totalmente regulados por el Derecho privado.

C. *El contrato celebrado entre ambas partes*

9. Las principales cláusulas del contrato celebrado entre ambas partes, como fueron convenidas por escrito el 1 de junio de 1969, son las siguientes:

«Artículo 1. Mediante el presente documento privado, la Comisión de las Comunidades Europeas, representada [...], cede en arrendamiento al Sr. Ernst Bauer (en lo sucesivo,

5 — Sentencia nº 155, de 11 de febrero de 1988 (*Giurisprudenza costituzionale*, 1988, p. 502).

"arrendatario"), que acepta para sí mismo y para su familia, [...] cuatro habitaciones con dependencias de servicio [...], en el edificio [...] por una duración de un año a partir del 1 de junio de 1969 hasta el 31 de mayo de 1970 [...]

Artículo 2. El objeto arrendado será destinado exclusivamente a vivienda del arrendatario y de los miembros de su familia [...]

Artículo 11. Si una de las partes no notifica a la otra su intención de resolver el contrato mediante carta certificada con acuse de recibo recibida tres meses antes de la expiración del contrato, se entenderá que el contrato ha sido tácitamente reconducido por otro año en las condiciones establecidas, y, posteriormente, de año en año. Esta tácita reconducción, no obstante, no implica que el contrato esté regulado por las disposiciones que rigen los arrendamientos de duración indeterminada. El arrendamiento se resolverá anticipadamente cuando, por cualquier razón, cese la relación de trabajo entre el arrendatario y el Centro de Ispra, así como cuando por cualquier motivo desaparezcan las necesidades de servicio que condujeron a los servicios competentes del Centro a, según su facultad discrecional, atribuir dicha vivienda al arrendatario. El arrendatario deberá notificar por carta certificada con acuse de recibo al servicio de personal y de la administración interna, en el plazo de diez días a partir de la fecha en que tenga conocimiento del cese de su relación de trabajo con el Centro o de cualquier otra modificación de sus funciones en relación con las que desempeñaba en el momento de la concesión del objeto arrendado, la fecha en la que tiene la intención de desalojarlo, indicando las razones que eventualmente puedan justificar una solicitud de prórroga excepcional de la relación arrendaticia. Se entenderá que el contrato queda resuelto en la fecha indicada por el inquilino, siempre que dicha fecha no sea posterior a la fecha de cese de la relación de trabajo o siempre que dicha resolución del contrato tenga lugar dentro de los noventa días posteriores al cambio de funciones [...]

Artículo 16. 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.»

II. Pretensiones de las partes

10. En su recurso, el Sr. Bauer solicita al Tribunal de Justicia que:

1) Declare ilegales y sin efecto y, por consiguiente, anule:

   a) las órdenes de 30 de julio y 28 de septiembre de 1992 de desalojar la vivienda arrendada y

b) la decisión de la Comisión de 5 de agosto de 1992, relativa al aumento de la renta a partir del 1 de agosto de 1992.

2) Condene a la Comisión:

a) al resarcimiento del daño causado por el desalojo anticipado de la vivienda, por un importe señalado provisionalmente y a tanto alzado en 30.000 ECU que deberá precisarse en el transcurso del procedimiento *(vid. infra)*;

b) a devolverle la diferencia entre la renta exigida y cobrada por el arrendador y la renta legal, por el período comprendido entre el 1 de agosto de 1992 y la fecha del desalojo efectivo de la vivienda.

3) Condene a la Comisión, en todo caso, al resarcimiento del daño moral por importe de 10.000 ECU.

4) Condene en costas a la Comisión.

11. La Comisión solicita al Tribunal de Justicia que:

1) Declare la inadmisibilidad del recurso en la medida en que se funda en una reclamación presentada con arreglo al artículo 90 del Estatuto.

2) Desestime el recurso por infundado en todo lo demás.

3) Condene en costas al demandante, habida cuenta de la inexistencia de razones válidas para interponer el recurso.

III. Competencia del Tribunal de Justicia y admisibilidad

12. En virtud del artículo 153 del Tratado CEEA: «El Tribunal de Justicia será competente para juzgar en virtud de una cláusula compromisoria contenida en un contrato de Derecho público o de Derecho privado celebrado por la Comunidad o por su cuenta.» Además, según la Decisión 93/350/Euratom, CECA, CEE, [6] el Tribunal de Justicia sigue

6 — Decisión 93/350/Euratom, CECA, CEE, de 8 de junio de 1993, por la que se modifica la Decisión 88/591/CECA, CEE, Euratom, por la que se crea un Tribunal de Primera Instancia de las Comunidades Europeas (DO L 144, p. 21).

siendo competente para conocer de los recursos interpuestos por personas físicas o jurídicas con arreglo al artículo 153 del Tratado CEEA en lo que respecta a los contratos celebrados antes de la entrada en vigor de dicha Decisión.

Respecto a lo que antecede, no cabe duda de que la competencia del Tribunal de Justicia para conocer del recurso del Sr. Bauer deriva de la cláusula compromisoria que figura en el artículo 16 del contrato de arrendamiento controvertido (que es anterior a la Decisión 93/350), y del artículo 153 del Tratado CEEA.

13. No obstante, antes de interponer su recurso ante el Tribunal de Justicia, el demandante siguió el procedimiento previsto en el apartado 2 del artículo 90 del Estatuto.

En su escrito de contestación, la demandada propuso una excepción de inadmisibilidad, en la medida en que el recurso se funda en una reclamación presentada en el marco del procedimiento del apartado 2 del artículo 90 del Estatuto, debido a que el Sr. Bauer no había observado los plazos previstos para dicho procedimiento administrativo.

Para desestimar esta excepción de inadmisibilidad, es suficiente comprobar que, en virtud del artículo 153 del Tratado CEEA, en relación con el artículo 16 del contrato de arrendamiento, el demandante tiene en todo caso derecho a someter al Tribunal de Justicia cualquier litigio sobre dicho contrato. Por consiguiente, la admisibilidad del recurso, interpuesto en virtud de la citada cláusula compromisoria, no depende de la observancia de los requisitos procesales del artículo 91 del Estatuto. [7] Por lo tanto, debe admitirse el recurso.

IV. Sobre el fondo

14. Según dispone expresamente el artículo 16 del contrato, es indudable que el Derecho italiano es la Ley aplicable para resolver el litigio. El demandante estima que la Ley aplicable al contrato de arrendamiento controvertido es la Ley italiana n° 392, de 27 de julio de 1978, «relativa al arrendamiento de fincas urbanas», en virtud de la cual, según el demandante, se prorrogó el contrato hasta el 31 de mayo de 1994, mientras que la Comisión sostiene que el contrato, que tiene por objeto la concesión de una vivienda por razones vinculadas con la relación de trabajo entre ella y el Sr. Bauer, no está regulado por la citada Ley, sino por las normas generales del Derecho italiano en materia de arrendamientos.

7 — A este respecto, véanse las conclusiones del Abogado General Sr. Capotorti en la sentencia de 1 de julio de 1982, Flamm/Comisión (567/79 A, Rec. pp. 2371 y ss., especialmente pp. 2394, 2398 y ss.), así como las sentencias de 30 de noviembre de 1978, Salerno y otros/Comisión (asuntos acumulados 4/78, 19/78 y 28/78, Rec. p. 2403), y de 1 de julio de 1982, Porta/Comisión (109/81, Rec. p. 2469).

En consecuencia, surgen dos interrogantes:

1) El contrato de arrendamiento de que se trata, ¿se refiere a una concesión de vivienda por razones de servicio?

2) En caso de respuesta afirmativa a la primera cuestión, ¿este elemento es suficiente para excluir el contrato de la aplicación de la Ley nº 392/78?

3) El contrato de arrendamiento puede resolverse anticipadamente si cesa la relación de trabajo entre el inquilino y el Centro de Investigación, así como cuando desaparezcan las necesidades de servicio que condujeron a los servicios competentes del Centro a atribuir, según su facultad discrecional, dicha vivienda al arrendatario (artículo 11).

16. ¿Bastan estas características para excluir el controvertido contrato del ámbito de aplicación de la Ley nº 392/78?

15. En mi opinión, debe responderse afirmativamente a la primera cuestión.

En efecto, según el contrato:

1) Se trata de un contrato de arrendamiento («Mediante el presente documento privado, la Comisión de las Comunidades Europeas [...] cede en arrendamiento al Sr. E. Bauer [...]»).

2) Este contrato está vinculado con la calidad de funcionario del arrendatario y con el hecho de que éste presta servicios en el Centro de Investigación de Ispra.

En mi opinión, éste sería el caso si el contrato de que se trata estuviese incluido en las excepciones contempladas por la propia ley o si otras normas específicas excluyesen la posibilidad de su aplicación.

La jurisprudencia de la Corte di cassazione, citada por la Comisión en su escrito de contestación, parece encauzarse en la misma dirección. En efecto, según dicha jurisprudencia, debe excluirse del ámbito de aplicación de la Ley nº 392/78 la concesión de una vivienda en el marco de una relación de

trabajo con la entidad propietaria de la vivienda cuando, «*en virtud de disposiciones normativas concretas,* una entidad de Derecho público atribuye, mediante contrato, una vivienda a un miembro de su personal» [8] (el subrayado es mío).

17. Es verdad que el contrato no puede clasificarse en ninguna de las categorías que el artículo 26 de la Ley nº 392/78 excluye de su ámbito de aplicación y, por otra parte, las restantes disposiciones de la Ley tampoco proporcionan indicios que permitan determinar una exclusión general de los contratos de arrendamiento de vivienda por razones de servicio de las disposiciones de dicha Ley. Finalmente, no existen otras normas, aparte de la citada Ley, que establezcan un régimen especial para los contratos de arrendamiento como el controvertido. [9] La normativa comunitaria relativa a las competencias de la Comisión en el ámbito de sus relaciones con sus funcionarios no contiene ninguna disposición específica que regule la concesión de viviendas por razones de servicio por parte de la Comisión a sus funcionarios. [10]

18. Por consiguiente, debe considerarse que el contrato de arrendamiento de que se trata está regulado por las disposiciones de la Ley nº 392/78. [11]

A. *La resolución del contrato*

19. El Sr. Bauer, en su recurso, 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 el bien arrendado antes del 31 de diciembre de 1992. Ahora bien, en mi opinión, de forma indiscutible se deduce del propio texto de dichas órdenes (como además de las órdenes de 19 de abril de 1991 y 3 de marzo de 1993, por las que la Comisión pidió el desalojo del bien arrendado para los días 30 de junio de 1991 y 15 de marzo de 1993, respectivamente) que no son más que meros requerimientos de desalojo de la vivienda arrendada como consecuencia de la resolución del contrato que ya había efectuado la Comisión, mediante escrito de 31 de enero de 1990, según el cual, el contrato debía considerarse resuelto para el día 31 de mayo de 1990. En estas circunstancias, interpretando los escritos procesales del demandante, hay que admitir que, en realidad, éste intenta que se declare la ilegalidad de la resolución del contrato de 31 de enero de 1990, cuya simple ejecución pretenden las «órdenes» contra las que se dirige expresamente el recurso. Además, se deduce indirectamente del recurso

8 — Corte di cassazione, sección 16 III, nº 1743, de 14 de marzo de 1984 (Foro italiano 1984 p. 340).

9 — Sobre determinados ejemplos en ese sentido, véase el punto 8 *supra*.

10 — A este respecto, la única normativa se refiere a la puesta a disposición de vivienda para los funcionarios destinados en países terceros [Anexo X del Estatuto; Reglamento (Euratom, CECA, CEE) nº 3019/87 del Consejo, de 5 de octubre de 1987, por el que se establecen disposiciones particulares y excepcionales aplicables a los funcionarios de las Comunidades Europeas destinados en un país tercero (DO L 286, p. 3)].

11 — El demandante alega que, aun cuando el contrato no estuviese incluido en el ámbito de aplicación de la Ley nº 392/78, habría que considerar que la aplicación de dicha Ley al caso de autos se impone por el principio de buena fe o de confianza legítima y por el deber de asistencia y protección de la Comisión respecto a sus funcionarios, teniendo en cuenta, en particular, que el demandante ha residido durante mucho tiempo en el apartamento de que se trata. No puede acogerse este punto de vista. El mero hecho de que el demandante haya ocupado durante mucho tiempo el objeto arrendado no puede llevar a establecer, por aplicación de los principios que aquél invoca, una diferencia en el régimen normativo que regula el contrato.

que, según el demandante, la resolución del contrato de arrendamiento por parte de la Comisión adolece de ilegalidad debido a que dicha resolución tuvo lugar menos de seis meses antes de la fecha (31 de mayo de 1990) en la que el contrato expiraba, según el siguiente esquema que indica las sucesivas reconducciones del contrato de arrendamiento con arreglo a la Ley nº 392/78: 1 de junio de 1978-31 de mayo de 1982, 1 de junio de 1982-31 de mayo de 1986, 1 de junio de 1986-31 de mayo de 1990, 1 de junio de 1990-31 de mayo de 1994. Este motivo está fundado, debido a que, como antes se expuso, el contrato controvertido está regulado por la Ley nº 392/78, que establece en su artículo 3 que, para que el contrato no sea considerado tácitamente reconducido, su resolución por una de las partes deberá haberse notificado a la otra al menos seis meses antes de su expiración.

Por consiguiente, debe estimarse el recurso del demandante declarando la ilegalidad de la resolución del contrato de 31 de enero de 1990 por parte de la Comisión.

B. *El aumento de la renta*

20. El Sr. Bauer también solicita al Tribunal de Justicia que declare la ilegalidad del aumento de la renta a partir del 1 de agosto de 1992. Como se deduce directamente de los documentos presentados en autos por el demandante, en su opinión, la ilegalidad reside en que el aumento excede del autorizado por los artículos 12 a 25 de la Ley nº 392/78.

Para desestimar esta alegación, tal como está formulada, basta observar que dicha Ley establece en su artículo 26 que las disposiciones de los artículos 12 a 25, relativas a la fijación y a la adaptación de la renta, no son aplicables a los bienes inmuebles situados en municipios cuya población sea inferior a los límites definidos en dicho artículo; según las alegaciones de la Comisión (véase el escrito de contestación), que no han sido discutidas en la fase escrita del procedimiento, la población de Ispra es inferior al límite fijado por el artículo 26.

Ahora bien, independientemente de lo que antecede, esta pretensión, que se refiere a la fijación de la renta «legal», fue presentada sin que se hubiesen observado los artículos 43 y 44 de la Ley nº 392/78. Recordemos que estas disposiciones establecen que cualquier acción entablada para obtener una protección jurisdiccional en materia de fijación o de adaptación de la renta debe ir precedida de una solicitud de conciliación ante el Juez competente, bajo pena de inadmisibilidad. [12] Por consiguiente, la pretensión que se

12 — Esta disposición del Derecho italiano debe ser tenida en cuenta, dado que no impide ni restringe la competencia del Tribunal de Justicia (que, según lo antes expuesto, se funda en el artículo 153 del Tratado CEEA, en relación con el artículo 16 del contrato de que se trata), sino que se limita a definir las condiciones de admisibilidad de la vía de recurso utilizada (véase, para un caso de disposiciones del Derecho nacional que limitan la competencia del Tribunal de Justicia fundada en una cláusula compromisoria, la sentencia de 8 de abril de 1992, Comisión/Feilhauer, C-209/90, Rec. p. I-2613).

examina, que se refiere precisamente a la fijación del importe de la renta adeudada por el demandante, no puede acogerse, en primer lugar, por no ser admisible ante el Tribunal de Justicia.

21. El Sr. Bauer solicita al Tribunal de Justicia que condene a la Comisión a pagar la diferencia entre la renta exigida y la renta legal por el período comprendido entre el 1 de agosto de 1992 (fecha del aumento de la renta) y el 6 de julio de 1993 (fecha del desalojo del bien arrendado).

Ya he señalado que se deduce de los actos procesales del demandante que éste considera como renta «legal» la renta debida con arreglo a los artículos 12 a 25 de la Ley nº 392/78. Ahora bien, también he señalado que dichas disposiciones no pueden aplicarse en el caso de autos. Por lo demás, el demandante no aduce otras alegaciones de hecho o de Derecho por las que el Tribunal de Justicia podría fijar el importe exacto de la renta «legal» adeudada por el demandante para el período comprendido entre el 1 de agosto de 1992 y el 6 de julio de 1993, lo que imposibilita determinar la diferencia entre la renta pagada y la renta «legal» a que se refiere el demandante.

Por lo tanto, la solicitud de reembolso del citado importe debe ser desestimada debido a su carácter indeterminado.

C. *El resarcimiento del daño material*

22. El Sr. Bauer solicita al Tribunal de Justicia que condene a la Comisión a pagarle daños y perjuicios por el daño material sufrido por el desalojo anticipado del apartamento.

Estima que, a principios de 1993, se vio obligado a comprar un bien inmueble (véase el punto 6 *supra)* en condiciones de urgencia absoluta y que el precio de dicha compra fue por ello superior al que hubiese pagado en circunstancias normales.

Sobre este punto, el Sr. Bauer fija la cuantía del daño material como sigue:

1) Una cantidad equivalente a la diferencia entre, por una parte, las mensualidades adeudadas hasta la fecha que el Sr. Bauer considera como normal de expiración del contrato (el 31 de mayo de 1994) y, por otra parte, los intereses (10 % anual) por el mismo período, sobre el importe pagado para la adquisición de la vivienda.

2) Una cuantía equivalente a los gastos de mudanza y de instalación en su nueva vivienda, así como a los gastos de limpieza y trabajos indispensables de pintura efectuados en la vivienda.

Dichas cantidades y la cuantía de la renta ascienden, según aduce el Sr. Bauer en su recurso, a un total de 52.000.000 LIT.

que pueda inferirse que el precio del bien inmueble excedía del que habría pagado en circunstancias que él estima normales.

Por consiguiente, deben desestimarse ambas pretensiones.

D. *El resarcimiento del perjuicio moral*

23. Mi opinión respecto a dichas reclamaciones de resarcimiento son las siguientes:

1) En lo que atañe a los gastos de limpieza y pintura de la nueva vivienda, así como a los gastos de mudanza del recurrente, no se ve la razón por la cual el Sr. Bauer afirma que dichos gastos constituyen la consecuencia directa e inevitable del desalojo anticipado de la vivienda arrendada.

2) En lo que respecta al resarcimiento por la adquisición de una vivienda, el demandante no indica por qué razón el desalojo anticipado del apartamento le obligó a la compra de un bien inmueble como única solución a su necesidad de vivienda, ni tampoco proporciona ningún dato del

24. Finalmente, el Sr. Bauer solicita al Tribunal de Justicia que condene a la Comisión al pago de 10.000 ECU en concepto de resarcimiento del perjuicio moral.

En particular, según una interpretación correcta del recurso, el Sr. Bauer solicita, aparte del resarcimiento debido, la reparación económica del perjuicio moral y sostiene que la resolución del contrato de arrendamiento y la insistencia con la que la Comisión le solicitó el desalojo del bien arrendado produjeron un efecto negativo en

su estado psíquico. Sin embargo, no aporta ningún elemento de prueba, limitándose solamente a «proporcionar certificados médicos si así fuera necesario». Si se tiene en cuenta el hecho de que, con el consentimiento expreso de las partes, la vista no tuvo lugar, este último ofrecimiento no puede sustituir la inexistencia de elementos de prueba. Por consiguiente, debe desestimarse esta pretensión no sólo por tener un carácter indeterminado, sino también por carecer de pruebas.

V. Costas

25. A tenor del párrafo primero del apartado 3 del artículo 69 del Reglamento de Procedimiento, el Tribunal de Justicia podrá decidir que cada parte abone sus propias costas cuando se desestimen, parcialmente, las pretensiones de una y otra parte. Por haber sido desestimados en parte los motivos del demandante, cada parte cargará con sus propias costas.

VI. Conclusión

26. Por las razones antes expuestas, propongo al Tribunal de Justicia que:

«1) Declare la ilegalidad de la resolución del contrato de arrendamiento por parte de la Comisión.

2) Desestime las demás pretensiones del demandante.

3) Decida que cada parte abone sus propias costas.»