CONCLUSIONES DEL ABOGADO GENERAL SR. SIEGBERT ALBER

presentadas el 10 de octubre de 2002 [1]

I. Introducción

1. La House of Lords ha planteado al Tribunal de Justicia una cuestión relativa a la interpretación de la Directiva 77/388/CEE del Consejo, de 17 de mayo de 1977, Sexta Directiva en materia de armonización de las legislaciones de los Estados miembros relativas a los impuestos sobre el volumen de negocios - Sistema común del impuesto sobre el valor añadido: base imponible uniforme [2] (en lo sucesivo, «Sexta Directiva»). El órgano jurisdiccional remitente quiere saber si un contrato relativo a la instalación de una máquina expendedora de cigarrillos en un establecimiento de restauración constituye un «arrendamiento de bienes inmuebles» que, de conformidad con el artículo 13, parte B, letra b), de la Sexta Directiva, estaría exento del impuesto sobre el valor añadido.

1 — Lengua original: alemán.

2 — DO L 145, p. 1; EE 09/01, p. 54.

II. Marco jurídico

A. *Derecho comunitario*

2. El artículo 2 de la Sexta Directiva tiene el siguiente tenor:

«Estarán sujetas al Impuesto sobre el Valor Añadido:

1. Las entregas de bienes y prestaciones de servicios realizadas a título oneroso en el interior del país por un sujeto pasivo que actúe como tal.

[...]»

3. En el artículo 13, parte B, de la Sexta Directiva, se dispone lo siguiente:

«Sin perjuicio de lo establecido en otras disposiciones comunitarias, los Estados miembros eximirán, en las condiciones por ellos fijadas y a fin de asegurar la aplicación correcta y simple de las exenciones previstas a continuación y de evitar todo posible fraude, evasión o abusos:

[...]

b) el arrendamiento y alquiler de bienes inmuebles, con excepción de:

1. las operaciones de alojamiento, tal como se definan en las legislaciones de los Estados miembros, que se efectúen en el marco del sector hotelero o en sectores que tengan una función similar, incluidos los arrendamientos de campos de vacaciones o de terrenos acondicionados para acampar;

2. los arrendamientos de espacios para el estacionamiento de vehículos;

3. los arrendamientos de herramientas y maquinaria de instalación fija;

4. los alquileres de cajas de seguridad.

Los Estados miembros podrán ampliar el ámbito de aplicación de esta exención a otros supuestos;

[...]»

B. *Derecho nacional*

4. En el Reino Unido, el Derecho interno se adaptó a la Sexta Directiva mediante la Section 31 de la Value Added Tax Act 1994 (Ley del impuesto sobre el valor añadido de 1994). Con arreglo al mismo, están exentas del impuesto las prestaciones de servicios que respondan a la descripción especificada en cada momento en el anexo 9 de la Ley. De conformidad con la parte II, grupo 1, punto 1, de dicho anexo, esto se aplica, en particular, a:

«La concesión de cualquier título o derecho sobre un bien inmueble o de un derecho de ocupación de un bien inmueble ("licence to occupy land")».

III. Hechos y procedimiento

5. La sociedad Sinclair Collis Ltd (en lo sucesivo, «Sinclair Collis»), parte demandante en el procedimiento principal, se dedica a la instalación de máquinas expendedoras de cigarrillos en bares, cafeterías y hoteles. A tal fin, celebra contratos de instalación con los respectivos titulares de los establecimientos.

6. Dichos contratos tienen el siguiente contenido:

— Los propietarios se obligan a instalar las máquinas expendedoras en su establecimiento. Son los propietarios quienes determinan el emplazamiento de las máquinas expendedoras, las cuales —siempre y cuando no estén fijadas a la pared— pueden ser movidas de sitio. No obstante, Sinclair Collis puede exigir la instalación de la máquina expendedora en un emplazamiento diferente si, en su opinión, ello puede incrementar los ingresos por ventas.

— Sinclair Collis mantiene la propiedad de las máquinas expendedoras, de los cigarrillos y del dinero que se encuentra en el interior de las máquinas expendedoras. Ejerce un control exclusivo sobre las máquinas expendedoras, reponiendo los cigarrillos y retirando el dinero.

— Los propietarios se obligan a garantizar el suministro de electricidad y a no permitir que se instale en el establecimiento ninguna otra máquina expendedora de cigarrillos.

— Sinclair Collis obtiene el derecho exclusivo a suministrar al respectivo establecimiento cigarrillos y otras labores de tabaco.

— Los propietarios obtienen como prestación un determinado porcentaje de los beneficios brutos de las máquinas expendedoras.

— El período de vigencia del contrato es de dos años.

7. En enero de 1996, los Commissioners of Customs and Excise resolvieron que las prestaciones de servicios de que se trata tenían por objeto derechos de ocupación de un bien inmueble y, por consiguiente, de conformidad con el artículo 13, parte B, letra b), de la Sexta Directiva, estaban exentas del impuesto sobre el valor añadido.

8. Sinclair Collis, que estaba interesada en la sujeción al impuesto de las prestaciones

de servicios para poder deducir a su vez las cuotas soportadas del impuesto, formuló ante el Manchester VAT and Duties Tribunal una reclamación económico-administrativa contra dicha resolución. Este estimó la reclamación de la demandante. Como fundamentación, señaló que las prestaciones de servicios de que se trata están sujetas al impuesto en la medida en que el objeto principal del contrato lo constituye la instalación de máquinas expendedoras y no el uso o disfrute del suelo sobre el que se encuentra la máquina expendedora.

9. Los Commissioners interpusieron recurso en vía contencioso-administrativa contra la resolución del Tribunal ante la High Court. Esta anuló la resolución del Tribunal. El Juez Sr. Lightman puso de relieve que la cuestión determinante era la de qué prestación de servicios se había mostrado dispuesto a efectuar el titular del establecimiento de acuerdo con una correcta interpretación del contrato. Según afirmó, la respuesta a dicha cuestión era que se trata de un derecho a dejar una máquina expendedora en un establecimiento. A este respecto, se trata de un derecho de ocupación de un bien inmueble, que lleva aparejados algunos derechos accesorios o subordinados. En consecuencia, la prestación de servicios estaba exenta del impuesto sobre el valor añadido.

10. Contra dicha sentencia, Sinclair Collis interpuso recurso de apelación ante la Court of Appeal. Esta confirmó la sentencia de la High Court. Posteriormente, Sinclair Collis interpuso recurso de casación ante la House of Lords.

IV. Petición de decisión prejudicial

11. La House of Lords alberga dudas sobre si las prestaciones de servicios de que se trata deben calificarse como «arrendamiento de un bien inmueble» en el sentido del artículo 13, parte B, letra b), de la Sexta Directiva y, por ende, considerarse exentas del impuesto sobre el valor añadido.

12. En consecuencia, planteó al Tribunal de Justicia, con carácter prejudicial, la siguiente cuestión:

«¿La concesión por parte del propietario de un local [...] al propietario de una máquina expendedora de cigarrillos del derecho a instalar, explotar y ocuparse del mantenimiento de dicha máquina expendedora en el local durante un período de dos años, en un emplazamiento elegido por el propietario del local, a cambio de un porcentaje de los beneficios brutos obtenidos de las ventas de cigarrillos y otras labores de tabaco en el establecimiento, pero sin atribuir al propietario de la máquina expendedora facultades de posesión o de control que no sean las expresamente previstas en el contrato celebrado entre las partes, constituye un «arrendamiento de bienes inmuebles» en el sentido del artículo 13, parte B, letra b), de la Sexta Directiva [...], y cuáles son los principios

aplicables para determinar si un contrato puede calificarse de arrendamiento de bienes inmuebles en el sentido antes indicado?»

13. Presentaron observaciones escritas sobre la petición de decisión prejudicial Lord Slynn of Hadley, Lord Steyn, Lord Nicholls of Birkenhead, Lord Millet y Lord Scott of Foscote. Analizaré dichas observaciones en el marco de la apreciación jurídica.

V. Alegaciones de las partes

14. La *demandante* considera que los contratos de instalación de máquinas expendedoras como el de que se trata en el presente caso no cumplen los requisitos de un «arrendamiento de bienes inmuebles» en el sentido del artículo 13, parte B, letra b), de la Sexta Directiva. Según afirma, el contrato no especifica un lugar concreto de emplazamiento para las máquinas expendedoras. Por el contrario, en principio incumbe al titular del establecimiento determinar un emplazamiento apropiado para la instalación de las máquinas expendedoras. Lo único es que el titular del establecimiento no puede negar injustificadamente su consentimiento a la instalación de la máquina expendedora en un emplazamiento que la demandante considere más apropiado para obtener un volumen de ventas lo más elevado posible. También el hecho de que la mayor parte de las máquinas expendedoras puedan ser movidas de sitio dentro del local por parte del titular del establecimiento contradice la existencia de ocupación de una determinada parte del bien inmueble.

15. Además, si bien es cierto que la demandante tiene un derecho propio de acceso a las máquinas expendedoras para ocuparse de su mantenimiento, retirar el dinero y reponer cigarrillos, no tiene ninguna posibilidad de controlar de otro modo el acceso a las máquinas expendedoras ni de excluir a terceros de dicho acceso. Por el contrario, este derecho corresponde únicamente al titular del establecimiento.

16. En virtud de todo ello, la demandante estima que en el presente caso no se cumplen los requisitos para considerar que se trata de un «arrendamiento de bienes inmuebles» o, en todo caso, que dichos requisitos no determinan el carácter general del contrato. Este se refiere ante todo a la instalación de máquinas expendedoras propiamente dicha, y no al uso o la ocupación del suelo sobre el que están instaladas.

17. El *Gobierno del Reino Unido* considera, en cambio, que mediante la instalación de la máquina expendedora simultáneamente se ocupa el respectivo emplazamiento, excluyendo todo lo demás («occupying the land by the machine»). En esa medida, considera que la situación es muy diferente de la que consiste en sentarse en una mesa para tomar un café o en caminar por un parque o por un campo de golf.

18. Según el Gobierno del Reino Unido, tampoco un posible desplazamiento de la máquina expendedora influye en el hecho de que se trate de una ocupación. En ese caso, simplemente se modifica de mutuo acuerdo entre las partes la parte del bien inmueble ocupada.

19. Además, el Gobierno del Reino Unido afirma que la demandante sí que posee en todo caso un derecho de control limitado por lo que respecta al acceso a las máquinas expendedoras. Posee un derecho de acceso propio a las máquinas expendedoras para ocuparse de su mantenimiento, retirar el dinero y reponer cigarrillos. Este derecho de acceso propio es suficiente a los efectos de la ocupación del bien inmueble. En efecto, para que haya ocupación de un bien inmueble no es en modo alguno un requisito necesario que exista un derecho de acceso ilimitado. Por el contrario, el único elemento determinante es que el derecho de acceso se corresponda con la finalidad de la ocupación.

20. En consecuencia, según el Gobierno del Reino Unido las prestaciones de servicios de que se trata deben considerarse como «arrendamiento de bienes inmuebles» en el sentido del artículo 13, parte B, letra b), de la Sexta Directiva y, por ende, como exentas del impuesto sobre el valor añadido.

21. La *Comisión* no efectúa ninguna consideración específica sobre la calificación del contrato de que se trata. Se limita a señalar que, por regla general, el simple derecho de instalación de la máquina expendedora no lleva aparejado un derecho de ocupación de un bien inmueble ni de control del acceso al mismo. Ahora bien, en su opinión sólo puede considerarse que estamos ante un «arrendamiento de un bien inmueble» en el sentido del artículo 13, parte B, letra b), de la Sexta Directiva cuando concurren tanto la ocupación como el control.

VI. Apreciación jurídica

22. La instalación de máquinas expendedoras constituye una prestación de servicios realizada a título oneroso en el sentido del artículo 6, apartado 1, de la Sexta Directiva que, de conformidad con el artículo 2, apartado 1, de la Directiva, está sujeta al impuesto sobre el valor añadido. De conformidad con el artículo 4, apartado 1, de la Sexta Directiva, el sujeto pasivo es el titular del establecimiento como prestador del servicio.

23. Lo único que cabe preguntarse es si un contrato como el descrito en el presente caso debe considerarse como un «arrendamiento de bienes inmuebles» en el sentido del artículo 13, parte B, letra b), de la Sexta Directiva y, por ende, como exento del impuesto sobre el valor añadido.

A. *«Arrendamiento de bienes inmuebles» en el sentido del artículo 13, parte B, letra b), de la Sexta Directiva*

24. El concepto de «arrendamiento de bienes inmuebles» no está definido en la propia Sexta Directiva. [3]

25. No obstante, es reiterada jurisprudencia que las exenciones previstas por el artículo 13 de la Sexta Directiva constituyen conceptos autónomos del Derecho comunitario y, en esa medida, exigen también una definición comunitaria. [4]

26. En efecto, el objetivo al establecer una lista común de exenciones en la Sexta Directiva era crear una base uniforme para la percepción del impuesto sobre el valor añadido en todos los Estados miembros. Esto sólo puede lograrse si las exenciones del impuesto enumeradas en la Sexta Directiva se definen también mediante conceptos uniformes de Derecho comunitario. [5]

27. Con arreglo a una reiterada jurisprudencia del Tribunal de Justicia, las exenciones del impuesto enumeradas en el artículo 13 de la Sexta Directiva deben interpretarse de manera estricta, pues constituyen excepciones al principio general según el cual toda prestación de servicios realizada a título oneroso por un sujeto pasivo está sujeta al impuesto sobre el valor añadido. [6]

28. Hasta ahora, el Tribunal de Justicia no ha interpretado de manera general el concepto de «arrendamiento de bienes inmuebles» en el sentido del artículo 13, parte B, letra b), de la Sexta Directiva. Siempre que ha tenido que abordar esta problemática con anterioridad a la presente petición de decisión prejudicial las cuestiones planteadas versaban, en particular, sobre el tratamiento que debe darse a la renuncia a derechos derivados de un contrato de arrendamiento, [7] sobre la autorización para utilizar un campo de golf [8] o sobre la autorización para utilizar una carretera a cambio de un peaje. [9]

29. De dichas sentencias, así como de las correspondientes conclusiones de los Abogados Generales, cabe deducir, sin embargo, algunos criterios para la interpretación del concepto de «arrendamiento de bienes inmuebles». En su sentencia en el asunto Comisión/Reino Unido (C-359/97), [10] el

3 — Véanse las sentencias de 12 de septiembre de 2000, Comisión/Reino Unido (C-359/97, Rec. p. I-6355), apartado 65, y de 4 de octubre de 2001, Stichting Goed Wonen (C-326/99, Rec. p. I-6831), apartado 44.

4 — Sentencias de 15 de junio de 1989, Stichting Uitvoering Financiele Acties (348/87, Rec. p. 1737), apartado 11; de 11 de agosto de 1995, Bulthuis-Griffioen (C-453/93, Rec. p. I-2341), apartado 18; de 5 de junio de 1997, SDC (C-2/95, Rec. p. I-3017), apartado 21, y de 12 de septiembre de 2000, Comisión/Irlanda (C-358/97, Rec. p. I-6301), apartado 51.

5 — Véase el undécimo considerando de la Sexta Directiva. En este sentido, véase también la sentencia Stichting Goed Wonen, citada en la nota 3 *supra*, apartado 47.

6 — Véanse, en relación con la exención del impuesto del arrendamiento de bienes inmuebles, en particular, las sentencias Comisión/Irlanda, citada en la nota 4 *supra*, apartado 55; de 18 de enero de 2001, Stockholm Lindöpark (C-150/99, Rec. p. I-493), apartado 25, y Stichting Goed Wonen, citada en la nota 3 *supra*, apartado 46.

7 — Sentencias de 15 de diciembre de 1993, Lubbock Fine (C-63/92, Rec. p. I-6665); de 9 de octubre de 2001, Cantor Fitzgerald International (C-108/99, Rec. p. I-7257), y de 9 de octubre de 2001, Mirror Group (C-409/98, Rec. p. I-7175).

8 — Sentencia Stockholm Lindöpark, citada en la nota 6 *supra*.

9 — Sentencias Comisión/Irlanda, citada en la nota 4 *supra*, y Comisión/Reino Unido, citada en la nota 3 *supra*.

10 — Sentencia Comisión/Reino, citada en la nota 3 *supra*, apartado 68. En este sentido, véase también la sentencia Stockholm Lindöpark, citada en la nota 6 *supra*, apartado 27.

Tribunal de Justicia declaró, por ejemplo, que la fijación de una determinada duración del disfrute del bien inmueble constituye un elemento fundamental de un contrato de arrendamiento de bienes inmuebles:

«[...] no pueden incluirse dentro [del concepto de arrendamiento de bienes inmuebles] contratos que se caracterizan [...] por el hecho de que el consentimiento de las partes no tiene en cuenta el tiempo durante el cual se disfrutará del bien inmueble, elemento esencial del contrato de arrendamiento.»

30. Además, en sus conclusiones en el asunto Stockholm Lindöpark [11] el Abogado General Sr. Jacobs consideró como una característica destacada y típica de un arrendamiento o alquiler «que éste implica necesariamente la cesión de algún derecho a ocupar el bien inmueble como si fuera propio y a excluir o admitir a terceros». Además, dicho derecho debía estar vinculado a un bien inmueble determinado.

31. Estos criterios son suficientes para responder a la cuestión planteada por el órgano jurisdiccional remitente, por lo que no hace falta proceder aquí a una interpretación más precisa del concepto de «arrendamiento de bienes inmuebles». En cambio, a efectos de la calificación de la prestación principal del contrato carece de pertinencia el hecho de que la contraprestación por la instalación de la máquina expendedora no consista en una cantidad fija, sino en una participación en los beneficios obtenidos de las ventas de cigarrillos. Precisamente en el caso del arrendamiento de superficies de venta, lo habitual es que el importe del alquiler se supedite al volumen de ventas.

B. *Calificación del contrato de instalación de máquinas expendedoras de que se trata en el presente caso*

32. Corresponde al órgano jurisdiccional remitente determinar la naturaleza exacta del contrato de que se trata en el presente caso. No obstante, tomando en consideración los criterios enunciados en la parte A *supra,* un contrato como el descrito en el presente caso no parece constituir un «arrendamiento de bienes inmuebles» en el sentido del artículo 13, parte B, letra b), de la Sexta Directiva.

33. El contrato relativo a la instalación de máquinas expendedoras fue celebrado por un período determinado, concretamente por dos años. Por consiguiente, la situación que concurre en el presente caso es distinta de, por ejemplo, la de los asuntos Comisión/Irlanda (C-358/97) [12] y Comisión/Reino Unido (C-359/97), [13] en los cuales se trataba sobre la utilización de una carretera a cambio del pago de un peaje.

11 — Conclusiones del Abogado General Sr. Jacobs en el asunto en el que recayó la sentencia Stockholm Lindöpark, citada en la nota 6 *supra,* punto 38; en este sentido, véanse también las conclusiones del Abogado General Sr. Tizzano, de 23 de enero de 2001 en el asunto en el que recayó la sentencia Mirror Group, citada en la nota 7 *supra,* punto 25.

12 — Sentencia citada en la nota 4 *supra.*

13 — Sentencia citada en la nota 3 *supra.*

34. En aquellos asuntos, el Tribunal de Justicia declaró que no se trataba de un «arrendamiento de bienes inmuebles» en el sentido del artículo 13, parte B, letra b), de la Sexta Directiva ya por el hecho de que las partes no tenían en cuenta el tiempo de disfrute del bien inmueble:

«En efecto, cuando se permite la utilización de una infraestructura viaria, lo que interesa al usuario es la posibilidad que se le ofrece de realizar un recorrido determinado de manera rápida y con mayor seguridad. Las partes no toman en consideración el tiempo de utilización de la infraestructura viaria, especialmente, a fin de fijar el precio.» [14]

35. No obstante, cabe preguntarse si el contrato de que se trata en el presente caso lleva aparejado el derecho de ocupar un determinado bien inmueble y excluir a terceros del acceso al mismo.

36. Tal como he expuesto en los puntos 14 a 16 *supra,* la demandante considera que esto no es así, ya que en el contrato no se determina un lugar concreto para la instalación de la máquina expendedora y, si bien la demandante posee un derecho de acceso limitado, no puede excluir a terceros del acceso a dicho emplazamiento. Esta tesis es compartida por Lord Nicholls y Lord Millet.

37. El Gobierno del Reino Unido y Lord Slynn sostienen, en cambio, que mediante la instalación de una máquina expendedora se ocupa también el correspondiente emplazamiento, excluyendo todo lo demás («occupying the land by the machine»). En su opinión, tampoco un desplazamiento de las máquinas expendedoras influye en el hecho de que se trate de una ocupación. Con ello, simplemente se modifica de mutuo acuerdo entre las partes la parte del bien inmueble ocupada.

38. Además, el Gobierno del Reino Unido considera que la demandante sí que posee un derecho de control por lo que respecta al acceso a las máquinas expendedoras. La demandante posee un derecho de acceso propio a las máquinas expendedoras para ocuparse de su mantenimiento, retirar el dinero y reponer cigarrillos. Este derecho de acceso propio es suficiente, en opinión del Gobierno del Reino Unido, a los efectos de la ocupación del bien inmueble. Para ello, no es necesario que exista un derecho de acceso ilimitado.

39. Procede acoger la tesis de la demandante. De hecho, el contrato descrito en el presente caso no conlleva la ocupación de un determinado inmueble o de parte de un inmueble por parte de la demandante.

14 — Sentencias Comisión/Irlanda, citada en la nota 4 *supra,* apartados 56 y 57, y Comisión/Reino Unido, citada en la nota 3 *supra,* apartados 68 y 69.

40. Así se desprende ya del hecho de que, en el contrato, no se determine una superficie determinada en función de sus dimensiones y de su situación dentro del local para la instalación de la máquina expendedora. Por el contrario, en principio se deja que sea el titular del establecimiento el que determine el emplazamiento de las máquinas expendedoras. La demandante tan sólo tiene el derecho de exigir la instalación en un emplazamiento diferente si lo considera más apropiado para obtener un volumen de ventas lo más elevado posible. En consecuencia, no puede decirse que la demandante ocupa un determinado emplazamiento delimitado con exactitud.

41. A diferencia de lo que sucede en el caso tradicional del arrendamiento de un bien inmueble, con arreglo al contrato celebrado el emplazamiento de la máquina expendedora no tiene además ninguna trascendencia directa. Tan sólo reviste importancia en la medida en que debe garantizar la obtención de un volumen de ventas lo más elevado posible. Por consiguiente, la ocupación de un determinado emplazamiento no constituye, en el presente caso, el verdadero fin del contrato, sino únicamente un medio para alcanzar ese fin.

42. En contra de la existencia de ocupación de una determinada parte de un bien inmueble cabe aducir asimismo que, en todo caso, las máquinas expendedoras que no deben quedar sujetas a una pared pueden ser movidas de sitio libremente por el titular del establecimiento.

43. En este contexto, es más que cuestionable el argumento del Gobierno del Reino Unido y de Lord Slynn según el cual en caso de desplazamiento de la máquina expendedora las partes modifican de mutuo acuerdo la parte del bien inmueble ocupada.

44. Esto presupondría que, con arreglo al contrato, el titular del establecimiento no pudiera modificar por propia iniciativa el emplazamiento de la máquina expendedora, sino que debiera acordar previamente cualquier desplazamiento con la demandante. Corresponde al órgano jurisdiccional remitente determinar si el contrato contiene una cláusula de este tipo. Sin embargo, de no ser así, y en el caso de que el titular del establecimiento pueda modificar por propia iniciativa el emplazamiento de la máquina expendedora, no podría considerarse en ningún caso que se trata de una modificación de mutuo acuerdo de la parte del bien inmueble ocupada.

45. Hay que reconocer que el Gobierno del Reino Unido y Lord Slynn tienen razón cuando afirman que, mediante su instalación, la máquina expendedora ocupa lugar. Sin embargo, esto no es suficiente para que haya ocupación de una determinada parte de un bien inmueble, ya que el hecho de ocupar lugar es una característica inherente a cualquier objeto físico. Así lo señaló Lord Nicholls de manera convincente en sus observaciones sobre la petición de decisión prejudicial.

46. En virtud de todo ello, el elemento esencial del contrato descrito en el presente

caso no es la ocupación de una determinada parte de un bien inmueble, sino la realización de una prestación de servicios, a saber, la instalación de la máquina expendedora, para lo cual el propio bien inmueble es ciertamente un requisito necesario, pero no suficiente.

47. Por tanto, el caso que aquí nos ocupa es comparable a servir una comida en el restaurante de un hotel, en contraposición con el alquiler de una habitación de hotel: mientras que en este último caso la ocupación de la habitación resulta determinante, en el primer caso el elemento predominante es el hecho de servir una comida, es decir, la realización de distintas prestaciones de servicios. Es cierto que para recibir esas prestaciones de servicios es necesario que el cliente se siente en una mesa del restaurante y, por tanto, que utilice temporalmente una determinada parte del bien inmueble. Sin embargo, dicha utilización no es el elemento principal del contrato, de acuerdo con su sentido y su finalidad. En consecuencia, no debe verse en ella la ocupación de la parte del bien inmueble en la que se encuentra la mesa. [15]

48. De modo similar argumentó también el Abogado General Sr. Jacobs en sus conclusiones en el asunto Stockholm Lindöpark (C-150/99), en el que se trataba sobre la autorización para utilizar un campo de golf:

«Aunque, obviamente, resulta muy difícil jugar al golf sin un campo donde jugar, el servicio prestado en ese caso consiste en la posibilidad de jugar, y no en la posibilidad de ocupar el campo. De hecho, cabe pensar en un golfista como alguien que no ocupa el campo en ningún sentido, sino que lo atraviesa.» [16]

49. También en mis conclusiones en el asunto Comisión/Irlanda (C-358/97, peaje de carreteras), argumenté en este mismo sentido:

«Además, el objeto principal del "contrato" entre las partes no es tanto el uso de un bien inmueble como la prestación de un único servicio en dicho bien inmueble. Para los conductores de automóviles, el uso del bien inmueble durante un breve período es más bien secundario, ya que su principal objetivo consiste en llegar de forma rápida y segura a su destino.» [17]

50. Además, en la situación de hecho descrita la demandante no tiene ningún derecho a controlar el acceso al emplazamiento de la máquina expendedora ni a excluir a terceros de dicho acceso.

15 — En este sentido, véanse también las conclusiones del Abogado General Sr. Jacobs en el asunto Stockholm Lindöpark, citadas en la nota 11 *supra*, punto 32.

16 — *Ibidem*, punto 35.

17 — Véanse mis conclusiones de 27 de enero de 2000, Comisión/Irlanda (Rec. p. I-6304), punto 67.

51. Es cierto que, con arreglo al acuerdo celebrado, la demandante tiene un derecho propio de acceso a las máquinas expendedoras para ocuparse de su mantenimiento, retirar el dinero y reponer cigarrillos, estando dicho derecho limitado a los horarios de apertura del establecimiento. Sin embargo, de conformidad con el contrato no se le confiere un derecho más amplio que abarque también el control y la limitación del acceso de terceros. Este derecho corresponde únicamente al titular del establecimiento.

52. Éste tiene derecho, en virtud de su derecho de propiedad y de la obligación de protección de las máquinas expendedoras que se le impone con arreglo al contrato, a controlar y determinar el acceso al emplazamiento de la máquina expendedora, por ejemplo negando dicho acceso a clientes alborotadores.

53. En contra de la tesis del Gobierno del Reino Unido, tampoco se aprecia de qué modo la demandante podría derivar de su derecho de acceso propio además un derecho —aunque sea limitado— de control del acceso.

54. A lo sumo, cabría afirmar que la demandante posee un derecho de control del acceso a las propias máquinas expendedoras o a su interior. Sin embargo, esto es algo que no tiene ninguna pertinencia en el presente caso, ya que la cuestión de si se trata del «arrendamiento de un bien inmueble» no depende precisamente del acceso a las propias máquinas expendedoras, sino del acceso al emplazamiento en el que se encuentran éstas.

55. También a este respecto, la presente situación es comparable, a su vez, con la utilización de un campo de golf o el uso de una carretera a título oneroso. Pues también en tales casos el jugador de golf o el conductor de un vehículo pueden efectivamente utilizar por sí mismos el campo de golf o la carretera, pero no excluir a terceros del acceso a los mismos. [18]

56. En virtud de todo ello, en la presente situación no hay ocupación de una determinada parte de un bien inmueble, ni tampoco el derecho que lleva aparejada la ocupación de excluir a terceros del acceso a dicho bien inmueble.

57. En consecuencia, sin perjuicio de las comprobaciones del órgano jurisdiccional remitente a las que se ha aludido en el punto 44 *supra*, un contrato como el descrito por el órgano jurisdiccional remitente no constituye un «arrendamiento de bienes inmuebles» en el sentido del artículo 13, parte B, letra b), de la Sexta Directiva.

18 — Véanse mis conclusiones en el asunto Comisión/Irlanda, citadas en la nota 17 *supra*, punto 66.

VII. Conclusión

58. En consecuencia, propongo al Tribunal de Justicia que responda del siguiente modo a la cuestión prejudicial:

«La concesión por parte del propietario de un local ("el titular del establecimiento") al propietario de una máquina expendedora de cigarrillos del derecho a instalar, explotar y ocuparse del mantenimiento de dicha máquina expendedora en el local durante un período de dos años, en un emplazamiento elegido por el titular del establecimiento, a cambio de un porcentaje de los beneficios brutos obtenidos de las ventas de cigarrillos y otras labores de tabaco en el establecimiento, pero sin que dicho derecho vaya acompañado de ningún otro derecho de posesión o de control significativo que no sean los establecidos en el contrato escrito entre las partes, no constituye un arrendamiento de bienes inmuebles en el sentido del artículo 13, parte B, letra b), de la Directiva 77/388/CEE del Consejo, de 17 de mayo de 1977, Sexta Directiva en materia de armonización de las legislaciones de los Estados miembros relativas a los impuestos sobre el volumen de negocios — Sistema común del impuesto sobre el valor añadido: base imponible uniforme.»