CONCLUSIONES DEL ABOGADO GENERAL SR. G. FEDERICO MANCINI presentadas el 19 de abril de 1988 *

Señor Presidente,
Señores Jueces,

1. La presente cuestión prejudicial tiene por objeto la interpretación del artículo 16, primera frase, apartado 1, del Convenio de Bruselas (de 27 de septiembre de 1968) relativo a la competencia judicial y a la ejecución de resoluciones judiciales en materia civil y mercantil. De conformidad con esta disposición: «con independencia del domicilio, tendrán competencia exclusiva: 1) en materia de derechos reales inmobiliarios y de arrendamientos de inmuebles, los tribunales del Estado contratante en que el inmueble esté sito.»

Hechos. El Juez del asunto principal —la Pachtkamer (sala competente para los asuntos relativos a los arrendamientos rústicos) del Gerechtshof de Arnhem— ha de resolver un litigio sobre la existencia de un contrato de arrendamiento que el Sr. Raphaël O. E. Scherrens pretende haber celebrado verbalmente en el transcurso del invierno 1972-1973, en calidad de arrendatario, con los propietarios Sr. B. P. J. van Poucke, fallecido el 8 de noviembre de 1973, y Sra. Maria G. Maenhout, que más tarde serían sus suegros. La finca a la que se refiere el contrato presenta una particularidad: está integrada por un edificio y cerca de 5 hectáreas de terreno situadas en Maldegem (Bélgica) y cuatro parcelas de terreno que cubren en total 12 hectáreas y que se hallan situadas a una distancia de 7 km en el municipio de Sluis (Países Bajos). El litigio se originó en 1982 como consecuencia de una circunstancia que deterioró las relaciones entre el Sr. Scherrens y su suegra. Efectivamente, ésta hizo donación a su otra hija, Sra. Rita A. M. van Poucke, de los terrenos situados en los Países Bajos y la donataria no reconoció al Sr. Scherrens el derecho a explotarlos como venía haciendo desde hacía siete años.

De conformidad con el artículo 11 de la Pachtwet (ley de arrendamientos rústicos de 23 de enero de 1958, *Staatsblad* 1958, nº 37), el Sr. Scherrens demandó entonces a su suegra, su cuñada y su esposa Sra. Lucie M. L. van Poucke ante la Pachtkamer del Kantongerecht (tribunal de instancia) de Oostburg solicitando que el contrato fuera elevado a escritura pública (9 de diciembre de 1982). Pero, al no haber llegado a acreditar la existencia del contrato, su solicitud fue desestimada mediante sentencia de 2 de mayo de 1985.

Sin embargo, el arrendatario no se dio por vencido. De forma paralela a un procedimiento promovido en Bélgica y tendente al reembolso de una parte de la renta pagada por los terrenos allí situados, interpuso recurso de apelación ante la Pachtkamer del Gerechtshof de Arnhem. Fue ante este órgano jurisdiccional donde surgió el problema que se solicita resolver al Tribunal de Justicia. Efectivamente, según criterio del Sr. Scherrens, resulta de la combinación de las disposiciones de los artículos 16, apartado 1, del Convenio de Bruselas, y 137, apartado 1, segunda frase, de la Pachtwet, que esas disposiciones exigen que el Juez de los Países Bajos sea competente respecto al conjunto de la explotación cuya parte principal está situada en territorio neerlandés. Por el contrario, las Sras. Maenhout y Rita van Poucke estiman que el Gerechtshof de

* Traducido del italiano.

Arnhem sólo es competente en lo que se refiere a las parcelas situadas en los Países Bajos, mientras que la parte de la explotación que se encuentra en Bélgica debe ser competencia de los tribunales de este Estado.

Mediante sentencia de 23 de marzo de 1987, el Gerechtshof suspendió el procedimiento y, con arreglo al apartado 2 del artículo 2 del Protocolo de 3 de junio de 1971, ha preguntado al Tribunal de Justicia «sobre la forma en que conviene interpretar el artículo 16, comienzo y apartado 1 del Convenio en lo relativo al arrendamiento rústico de una finca cuyos edificios (con una parte del terreno) se hallan situados en uno de los Estados firmantes (Bélgica) pero el terreno (en su mayor parte) se halla en otro Estado miembro (Países Bajos)».

En nuestro procedimiento, han sido presentadas observaciones escritas por las Sras. Maria G. Maenhout y Rita A. M. van Poucke, así como por la Comisión de las Comunidades Europeas. Tan sólo esta última ha tomado parte en la vista.

2. Tal y como hemos afirmado, se deriva de la sentencia de remisión y de las actuaciones del procedimiento principal que la cuestión se refiere al supuesto de un único contrato de arrendamiento de una finca, que se extiende por terrenos agrícolas no contiguos, de dimensiones distintas y que se hallan situados en el territorio de Estados distintos.

En una situación de esta índole, la competencia judicial obedece al principio secular del *forum rei sitae* («ne contra situs legem in inmobilibus quidquam decerni possit privato consensu et par est sic judicari», escribía ya D'Argentré en «De Statutis personalibus et realibus», *Commentarii ad patrias Britonum leges, seu Consuetudines generales antiquissimi Ducatus Britanniae*, art. CCXVIII, Gl. 6, nos 2 y 3, París 1614, col. 676). La citada norma fue seguida en el artículo 16, apartado 1, del Convenio y tanto Batiffol como Lagarde han apreciado en esta circunstancia justamente «una nueva manifestación de la "puissance d'attraction" de la situación del inmueble, que desborda el ámbito de los conflictos de leyes, en los que ya había alcanzado una situación privilegiada, y entra en el de los conflictos de competencia judicial» (*Droit international privé*, VII, París, 1983, vol. II, p. 492).

De ello resulta que la competencia para conocer de un litigio relativo a un arrendamiento rústico de una finca dividida entre dos Estados contratantes corresponde exclusivamente, respecto a cada parte de la finca, al Juez del Estado en cuyo territorio se halla situada y aun cuando ello implique el riesgo de que el mismo negocio jurídico (es decir, el contrato de arrendamiento) quede sujeto al conocimiento de jueces nacionales distintos, el fallo y los efectos de las correspondientes sentencias no pueden extenderse a las partes del inmueble que corresponden a la competencia del juez extranjero.

La solución que se preconiza conincide plenamente con el objetivo del Convenio y con la razón de ser del artículo 16, apartado 1. Efectivamente, acaba de establecer el Tribunal de Justicia que la competencia exclusiva reconocida al Juez del Estado en que está situado el inmueble responde, mejor que cualquier otro criterio, a la exigencia de «definir atribuciones de competencia ciertas y previsibles» y halla su fundamento en tres factores: «la estrecha vinculación de los arrendamientos al régimen jurídico de la propiedad inmueble», «las disposiciones de carácter generalmente imperativo que regulan su uso» y «el conocimiento directo de las situaciones de hecho vinculadas a la celebración y al cumplimiento de los arrendamientos de bienes inmuebles» que los propios Jueces poseen (sentencia dictada el 15

de enero de 1985, Rösler/Rottwinkel, 241/83, Rec. 1985, p. 109, apartados 23, 19 y 20; véase igualmente la sentencia dictada el 14 de diciembre de 1977, Sanders/Van der Putte, 73/77, Rec. 1977, p. 2383, apartados 12 a 14).

Tal y como subrayan las partes demandadas en el asunto principal y la Comisión, la preferencia por el *forum rei sitae* responde, además, al principio de la buena administración de Justicia. Además de las razones que acabamos de mencionar, se ve efectivamente justificada: a) por necesidades prácticas, ya que es sabido que las sentencias relativas a los derechos reales inmobiliarios se ejecutan en el lugar en que está situado el inmueble; b) por la frecuente especialización de las legislaciones nacionales en materia de arrendamiento de inmuebles, y de los Jueces que las aplican; c) porque los contratos mediante los que se transfiere la propiedad o se confiere el disfrute de un inmueble se inscriben en los registros del lugar en que éste se halla situado (en tal sentido, véase informe Jenard, DO 1979, C 59, p. 35, y, en la doctrina, Droz, *Competencia Judicial y efecto de las sentencias en el mercado común*, París, 1972, p. 101; Bischoff, «Nota sobre la sentencia del Tribunal de Justicia de 14 de diciembre de 1977», *73/77*, en *Journal du droit international*, 1978, pp. 388 y ss., especialmente, p. 392).

3. Sumándose al criterio de ciertos autores (Droz, *op. cit.*, p. 193, Gothot y Holleaux, *El Convenio de Bruselas de 27 de septiembre de 1968. Competencia judicial y efectos de las Sentencias de la CEE*, París, 1985, p. 126), la Comisión afirma que, en situaciones particulares, la norma del artículo 16 debe ceder paso a una competencia exclusiva no repartida sino concurrente y concretamente regida, según el artículo 23, por el criterio del primer órgano jurisdiccional en conocer. El supuesto al que se alude es el del inmueble que constituye una unidad, bien porque las partes así lo consideran en sus relaciones contractuales bien porque los elementos de que está compuesto no pueden ser explotados separadamente de una forma rentable.

Esta tesis no puede acogerse. A este respecto, hay que observar en primer lugar que el artículo 16, apartado 1, es de interpretación estricta. Así lo prueban distintos argumentos de carácter literal: tales son el carácter imperativo de la competencia exclusiva que no puede ser exceptuada ni por el acuerdo atributivo de competencia al Juez de otro Estado ni por una prórroga tácita de la competencia (artículos 17 y 18); también, la obligación de declararse incompetente que se impone al Juez de otro Estado distinto de aquel a cuyos órganos jurisdiccionales se reconcoe competencia exclusiva (artículo 19). También finalmente el hecho de que la infracción de estas disposiciones justifique que se deniegue el reconocimiento y la ejecución de las decisiones (artículos 28 y 34).

Por otra parte, si bien es cierto que en el caso considerado por la Comisión, el recurso al artículo 16, apartado 1, puede provocar ciertos inconvenientes, en la medida en que provoca dualidad de foros y de normas aplicables, también lo es que el alcance de aquéllos no parece que pueda justificar excepciones al principio de la competencia exclusiva. Hay que añadir que la unidad económica de un inmueble no se halla de forma necesaria en contradicción con su divisibilidad en partes distintas en el plano jurídico y, por consiguiente, susceptibles de someterse a la competencia de jueces nacionales distintos (véase Niboyet, «Conflictos de leyes relativas a los inmuebles situados en las fronteras de los Estados», *Revue de droit international et de législation comparée*, 1933, pp. 468 y ss.).

4. A la luz de las anteriores consideraciones, propongo al Tribunal de Justicia que responda de la siguiente forma a la cuestión planteada por el Gerechtshof de Arnhem mediante sentencia dictada el 23 de marzo de 1987 en el asunto pendiente ante este órgano jurisdiccional entre el Sr. Raphaël O. E. Scherrens y las Sras. Maria G. Maenhout y van Poucke:

«El artículo 16, primera frase y apartado 1, del Convenio de Bruselas (de 27 de septiembre de 1968) relativo a la competencia judicial y a la ejecución de resoluciones judiciales en materia civil y mercantil, debe ser interpretado en el sentido de que la competencia para conocer de los litigios relativos al arrendamiento rústico de una finca situada en parte en un Estado firmante y, en parte, en otro Estado firmante, corresponde exclusivamente al juez del Estado en que se halla situada, en lo relativo a cada una de las partes y cualquiera que sea su importancia.»