CONCLUSIONES DEL ABOGADO GENERAL SR. MARCO DARMON

presentadas el 22 de marzo de 1994 *

Señor Presidente,
Señores Jueces,

1. Mediante resolución de 10 de junio de 1992, inscrita en el Registro de la Secretaría del Tribunal de Justicia el 19 de mayo de 1993, el Oberlandesgericht Frankfurt am Main solicita al Tribunal de Justicia que interprete el número 1 del artículo 16 del Convenio de Bruselas de 27 de septiembre de 1968 relativo a la competencia judicial y la ejecución de resoluciones judiciales en materia civil y mercantil [1] (en lo sucesivo, «Convenio») con ocasión de un litigio entre el Sr. Norbert Lieber, parte apelante del procedimiento principal, y los esposos Göbel, domiciliados, al igual que él, en la República Federal de Alemania, y propietarios de un apartamento situado en Cannes (Francia).

2. Como consecuencia de un litigio anterior, las mismas partes celebraron una transacción, el 27 de abril de 1978, en virtud de la cual los esposos Göbel convinieron en trasmitir al Sr. Lieber la propiedad de dicho apartamento. Por consiguiente, la parte apelante en el procedimiento principal entró en posesión de éste último, utilizándolo desde el 1 de junio de 1978 hasta el 30 de abril de 1987. Tras haber sido declarada nula esta transacción con arreglo a los artículos 313 y 125 del Bürgerlisches Gesetzbuch, las partes demandadas del procedimiento principal reclamaron, ante el Landesgericht Frankfurt am Main, una indemnización por el uso y disfrute de la vivienda por el período de que se trata.

3. A fin de tasar el valor de uso del inmueble, el Landgericht designó a un perito francés, que presentó un dictamen, a la vista del cual ese órgano jurisdiccional fijó el importe de la indemnización adeudada a los esposos Göbel.

4. Contra esta sentencia el Sr. Lieber interpuso un recurso de apelación por entender que, debido a la situación del inmueble, los tribunales franceses son los únicos competentes en virtud del número 1 del artículo 16 del Convenio, el cual establece que

«Serán exclusivamente competentes, sin consideración del domicilio: 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.»

* Lengua original: francés.

1 — Convenio modificado por el Convenio de adhesión de 9 de octubre de 1978 (DO L 304, p. 1; texto en español DO 1989, L 285, p. 41).

5. En este contexto, el Oberlandesgericht Frankfurt am Main ha planteado la siguiente cuestión prejudicial:

«Las materias reguladas en el número 1 del artículo 16 del Convenio de Bruselas ¿comprenden también las cuestiones relativas a la compensación por el uso y el disfrute obtenido de una vivienda tras una transmisión de propiedad fallida?»

6. Conviene señalar que esta cuestión obligará al Tribunal a determinar el ámbito de aplicación del número 1 del artículo 16 no sólo respecto a los «contratos de arrendamiento de bienes inmuebles», sino también de los «derechos reales inmobiliarios». Por tanto, examinaré sucesivamente estos dos aspectos.

7. *I.* La parte apelante en el procedimiento principal afirma que, aunque «en la reconvención no se aleguen pretensiones en materia de alquiler» [2], debe considerarse que afecta al derecho de alquiler por lo que se refiere, entre otros, a la determinación del importe del alquiler así como a las normas que garantizan la protección del arrendatario, de forma que los órganos jurisdiccionales franceses son exclusivamente competentes para pronunciarse al respecto.

8. Permítaseme decir de antemano que este criterio no encuentra apoyo ni en la *ratio legis* de esa disposición ni en la jurisprudencia del Tribunal de Justicia.

9. Los autores del Convenio pretendieron limitar al ámbito de aplicación del apartado 1 del artículo 16 a los contratos de arrendamiento propiamente dichos. Así, en el informe Jernard, [3] se dice lo siguiente:

«Por contratos de arrendamiento de bienes inmuebles debe entenderse los arrendamientos de locales de vivienda o de uso profesional, los arrendamientos comerciales y los arrendamientos rurales. Al decidir la competencia de los tribunales del Estado en que el inmueble está sito en materia de contratos de arrendamiento de bienes inmuebles, el Comité pretendía contemplar los litigios entre arrendadores y arrendatarios relativos a la existencia o a la interpretación de contratos de arrendamiento o a la reparación de los daños causados por el arrendatario, a la evaluación de los locales, etc.». [4]

10. Los motivos de una competencia exclusiva en la materia radican en el hecho de que

«Estos litigios implican, a menudo, comprobaciones, encuestas, peritajes, que deberán realizarse sobre el terreno. Además, a menudo la materia está sometida, en parte, a usos que en general no son conocidos más

2 — P. 2 de sus observaciones.

3 — DO 1979, C 59, pp. 1 y ss.; traducción al español en DO 1990, C 189, pp. 122 y ss.

4 — P. 153.

que por las jurisdicciones del lugar de la situación del inmueble [...]». [5]

11. Por otra parte, no se pueden establecer excepciones de esta competencia exclusiva ni mediante un convenio de prórroga de la competencia (artículo 17) ni por una prórroga tácita de la competencia (artículo 18). Con arreglo al artículo 19 del Convenio, el tribunal de un Estado contratante que conociere a título principal de un litigio para el que los tribunales de otro Estado contratante fueren exclusivamente competentes en virtud del artículo 16, se declarará de oficio incompetente. Por último, una resolución dictada en otro Estado contratante infringiendo una norma de competencia exclusiva no gozará ni del reconocimiento (artículo 28) ni de la ejecución (artículo 34).

12. Esta competencia exclusiva conferida, en la materia, a los tribunales del lugar donde esté sito el inmueble ha sido considerada «extraña» por un autor particularmente autorizado. [6]

13. El propio Tribunal de Justicia ha declarado, en su sentencia Sanders, [7] que

«[...] atribuir, en interés de la buena administración de justicia, una competencia exclusiva a los tribunales de un Estado contratante en el marco del artículo 16 del Convenio, tiene por efecto privar a las partes de elegir el fuero que les sería de otro modo propio y, en ciertos casos, someterlos a un tribunal que no es del domicilio de ninguna de ellas» [8] *(traducción provisional),*

para deducir de ello que

«[...] esta consideración nos lleva a no interpretar lo dispuesto por el artículo 16 en un sentido más lato que lo que requiere su objetivo» [9] *(traducción provisional).*

14. En esa resolución, así como en otras tres sentencias, [10] el Tribunal de Justicia tuvo que pronunciarse sobre la interpretación del concepto «arrendamiento de bienes inmuebles» en el sentido del número 1 del artículo 16 del Convenio y aplicó siempre el principio de una interpretación autónoma, sin remisión a las normas de Derecho nacional.

15. Así, en la sentencia Sanders, el Tribunal negó la aplicación de esta disposición a un contrato cuyo objeto principal consistía en la explotación de un establecimiento mercan-

5 — *Ibidem.*

6 — Bellet, P.: «L'élaboration d'une convention sur la reconnaissance des jugements dans le cadre du Marché commun», *Journal de droit international,* 1965, pp. 833 y siguientes, especialmente p. 857.

7 — Sentencia de 14 de diciembre de 1977 (73/77, Rec. p. 2383).

8 — Apartado 17.

9 — Apartado 18.

10 — Sentencias de 15 de enero de 1985, Rössler (241/83, Rec. p. 99); de 6 de julio de 1988, Sherrens (158/87, Rec. p. 3791), y de 26 de febrero de 1992, Hacker (C-280/90, Rec. p. I-1111).

til. [11] De igual modo, el Tribunal de Justicia se negó, en la sentencia Hacker, a considerar como contrato de arrendamiento un contrato que

«[...] con independencia de su denominación y aunque disponga de una prestación relativa al uso de un alojamiento de vacaciones durante una corta duración [...] contiene, asimismo, otras prestaciones [...]». [12]

16. Por el contrario, en la sentencia Rösler, el Tribunal de Justicia declaró que el número 1 del artículo 16 era

«[...] aplicable a cualquier contrato de arrendamiento de un bien inmueble, aunque sea de duración limitada y aun cuando sólo se refiera a la cesión de uso de una casa de vacaciones» [13] *(traducción provisional).*

17. No se puede considerar que la solución dada por el Tribunal de Justicia en esta sentencia haya ampliado el ámbito de aplicación de esta disposición. Como señaló el Sr. Huet en sus observaciones sobre esta sentencia, aunque

«[...] la solución puede parecer inoportuna o incluso absurda, por complicar extraordinariamente el procedimiento», [14]

venía impuesta por el propio tenor literal.

18. Sin embargo, en el asunto que dio lugar a dicha sentencia, las partes sí habían celebrado un contrato de arrendamiento en el sentido del número 1 del artículo 16, al que el Tribunal de Justicia atribuyó determinadas características, señalando que

«El contrato de arrendamiento contiene, por regla general, cláusulas relativas a la cesión al arrendatario del inmueble arrendado, a su uso, a las obligaciones respectivas del arrendador y del arrendatario con relación a su mantenimiento en buen estado, a la duración del arrendamiento y la restitución de la posesión del bien inmueble al arrendador, al alquiler y los demás gastos accesorios a cargo del arrendatario, como los correspondientes al consumo de agua, de gas y de electricidad» [15] *(traducción provisional).*

19. Ahora bien, un contrato relativo a un inmueble no tiene necesariamente por objeto una *cesión* de uso como la que definió el Tribunal de Justicia y, por tanto, no podrá aplicarse el número 1 del artículo 16. *A fortiori,* no podrá haber cesión de uso, a falta de cualquier relación contractual, debida a su anulación. Así sucede, entre otros, en materia

11 — Apartado 16.
12 — Sentencia C-280/90, antes citada en la nota 10, apartado 14.
13 — Apartado 25.
14 — *Journal de droit international,* 1986, p. 440.
15 — Apartado 27.

de indemnización por el uso relativa al período durante el cual una persona ocupó un inmueble a consecuencia de un contrato de venta viciado de nulidad, y, por tanto, sin derecho ni título.

20. Considero que esta solución es conforme, por otra parte, con la «rule of reason» de esta competencia en el ámbito de arrendamiento de bienes inmuebles, desarrollada por el Tribunal de Justicia, en la citada sentencia Sanders, en los siguientes términos:

«[...] los arrendamientos de inmuebles se rigen generalmente por normas particulares y [...] es preferible que la aplicación de estas disposiciones competa, en particular por su complejidad, tan sólo a los Jueces del país en el que estén en vigor» [16] *(traducción provisional).*

21. La determinación de la indemnización por uso estará en función del valor arrendaticio del inmueble (por lo demás, ya fijado en primera instancia en el asunto principal tras recabar el informe de un perito francés), pero conviene señalar que las normativas nacionales que limiten o sometan a un índice el importe de los alquileres están destinadas a proteger al titular de un contrato de arrendamiento y no al simple ocupante.

16 — Apartado 14.

22. Por lo demás, en la citada sentencia Sanders, el Tribunal de Justicia no ha considerado que el hecho de que en algunos Estados miembros existan normas imperativas en materia de arrendamiento de establecimientos mercantiles justifique la aplicación del número 1 del artículo 16, en contra, por lo demás, de las conclusiones del Abogado General. [17]

23. Los Sres. Gothot y Holleaux [18] señalan, por lo demás, que

«[...] no se puede ampliar el ámbito de aplicación del número 1 del artículo 16 con el pretexto de que las razones de buena administración de justicia y de coincidencia de competencias judicial y legislativa que inspiran esta disposición vuelvan a aparecer en supuestos diferentes de los previstos expresamente». [19]

24. *II.* Dado que la indemnización controvertida no puede basarse en el concepto de arrendamiento de bienes inmuebles, ¿puede considerarse que se refiere a un derecho real inmobiliario, puesto que es consecuencia de la nulidad de un contrato de venta?

17 — Sentencia 73/77, antes citada en la nota 7, p. 2392.

18 — *La convention de Bruxelles du 27 septembre 1968 — Compétence juriciaire et effets des jugements dans la CEE,* Jupiter, 1985.

19 — Punto 149, p. 86.

25. Respecto al ámbito de aplicación del número 1 del artículo 16, en su parte relativa a los «derechos reales inmobiliarios», el Tribunal de Justicia ha dictado, hasta la fecha, únicamente una resolución, la sentencia Reichert I. [20] El asunto Webb, [21] que se refiere a esta misma disposición y en el que presenté mis conclusiones el 8 de febrero de 1994, se encuentra en fase de deliberación.

26. Recordaré que, en la sentencia Reichert I, un matrimonio domiciliado en la República Federal de Alemania había donado a su hijo, también domiciliado en este Estado, la nuda propiedad de un bien inmueble situado en Francia, reservándose el usufructo. El banco alemán acreedor del matrimonio había interpuesto en Francia la acción pauliana prevista en el artículo 1167 del Code civil francés, que produce el efecto de hacer inoponible al acreedor la transmisión de la propiedad efectuada en fraude de sus derechos.

27. A la cuestión planteada por la Cour d'appel de Aix-en-Provence relativa a la naturaleza de dicha acción respecto al número 1 del artículo 16, el Tribunal de Justicia, remitiéndose expresamente a sus sentencias Sanders, antes citada, y Duijnstee, [22] recordó que procedía definir

«[...] de manera autónoma en Derecho comunitario el sentido de la expresión "en materia de derechos reales inmobiliarios" [...]» [23] *(traducción provisional).*

28. A continuación, afirmó la necesidad de una interpretación restrictiva de esa disposición y declaró que

«[...] la competencia exclusiva de los Tribunales del Estado contratante donde el inmueble se halle sito no engloba la totalidad de las acciones relativas a los derechos reales inmobiliarios, sino únicamente aquellas que, al mismo tiempo, se incluyan en el ámbito de aplicación del Convenio de Bruselas y sean de aquéllas destinadas a determinar la extensión, la consistencia, la propiedad o la posesión de un bien inmueble, o la existencia de otros derechos reales sobre dichos bienes, y a garantizar a los titulares de esos derechos la protección de las facultades vinculadas a sus títulos» [24] *(traducción provisional).*

29. A propósito de la distinción entre derechos personales y derechos reales, en el informe Schlosser [25] se lee lo siguiente:

«Un derecho personal únicamente podrá invocarse contra el deudor [...] En cambio, el derecho real que grava un bien corporal surte sus efectos con respecto a todos. La conse-

20 — Sentencia de 10 de enero de 1990 (C115/88, Rec. p. I-27). Después de pronunciada esta sentencia, el órgano jurisdiccional *a quo*, planteó de nuevo una cuestión prejudicial con objeto de determinar si el número 3 del artículo 5, el número 5 del artículo 16 y el artículo 24 del Convenio podían comprender la acción pauliana regulada en el artículo 1167 del Code civil francés (sentencia de 26 de marzo de 1992, Reichert II, C-261/90, Rec., p. I-2149). Esta última sentencia no tiene pertinencia a los fines del presente procedimiento.

21 — C-294/92, sentencia de 17 de mayo de 1994, Rec. pp. I-1717 y ss., especialmente p. I-1719.

22 — Sentencia de 15 de noviembre de 1983 (288/82, Rec. p. 3663).

23 — Apartado 8.

24 — Apartado 11.

25 — DO 1979, C 59, pp. 71 y ss.; traducción al español en DO 1990, C 189, pp. 184 y ss.

cuencia jurídica esencial que caracteriza un derecho real es la facultad que su titular tiene para reclamar el bien gravado con ese derecho a toda persona que no posea un derecho real de rango superior». [26]

30. En el ámbito particular de las acciones en materia de la obligación a transmitir la propiedad de bienes inmuebles, el Profesor Schlosser opina que

«Si el comprador de un inmueble en la República Federal de Alemania promueve una acción en virtud de un contrato de venta inmobiliario sujeto al derecho alemán, la acción nunca tendrá por objeto un derecho real inmobiliario. Unicamente se trata de la obligación personal que el demandado tiene de realizar los actos necesarios para la transmisión de la propiedad y la entrega del inmueble». [27]

31. Por tanto, aunque tal acción pueda tener una incidencia sobre un derecho real, se funda en una relación de naturaleza personal, de manera que, según el Profesor Schlosser, no está incluida en el ámbito de aplicación del número 1 del artículo 16. Esta situación se distingue de la sometida al órgano jurisdiccional nacional, que se caracteriza por una relación jurídica correspondiente a la mera reivindicación de la protección de un derecho personal en virtud del cual un acreedor dispone, en su patrimonio, de un elemento activo mientras que, recíprocamente, esa misma relación engendra un elemento pasivo —es decir, una deuda— en el patrimonio del deudor. [28]

32. La acción de reclamación de una indemnización por el uso debida a la nulidad de un contrato de venta se deduce de la anulación de una relación contractual que no tiene, por lo demás, ninguna incidencia sobre la existencia, la consistencia o la estructura del derecho de propiedad. Por tanto, no entra en la categoría de los derechos reales.

33. Como acertadamente escribe L. Collins: [29]

«The expression (rights in rem in [...] immovable property) is clearly aimed at actions involving title or possession. Thus, it does not include an action for damages caused to an immovable. Nor it is concerned, it seems, with an action concerning the purely contractual aspects of a property transaction [...]». [30]

34. Sería, por lo demás, paradójico, como también ha señalado, acertadamente, el Gobierno francés, incluir tal acción en el

26 — Punto 166, letra a), p. 228 de la traducción al español.

27 — Punto 170, letra a), p. 229 de la traducción al español.

28 — Véase Mazeaud-Chabas: «Leçons de droit civil», *Introduction à l'étude du droit*, tomo I, vol. I, 8.ª edición, Chabas, Éditions Montchrestien, 1986, pp. 213 y ss.

29 — *The Civil Jurisdiction and Judgments Act 1982*, Butterworths 1983.

30 — P. 79.

ámbito de aplicación del artículo 16 y excluir del mismo la acción de nulidad.

35. Aunque la segunda acción haya modificado la estructura de un derecho real, no puede considerarse de naturaleza estrictamente real puesto que se basa un una relación jurídica de naturaleza personal.

36. Este criterio, compartido por el Profesor Schlosser en su informe, también es sostenido por la doctrina más autorizada y, en concreto, por los Sres. Gothot y Holleaux, que escriben lo siguiente:

«Las acciones mixtas por las que una persona hace valer simultáneamente un derecho real y un derecho personal generados por la misma operación jurídica, también parecen excluidas del ámbito de aplicación del número 1 del artículo 16, puesto que el objetivo de esta disposición no parece ser el de reservar a los tribunales del país en que está sito el bien inmueble la competencia para conocer de asuntos como los de anulación, resolución o rescisión de una venta o incluso acciones de entrega de un bien inmueble vendido». [31]

37. Comentando la sentencia del Tribunal de Justicia en el asunto Reichert I, el Sr. Bischoff también opina que

«[...] no basta que una acción tenga por objeto un bien inmueble para que se imponga la competencia exclusiva del artículo 16. Es preciso, en un sentido mucho más estricto, que la acción constituya el ejercicio de un derecho real inmobiliario [...]». [32]

38. Propongo, por todo ello, que se declare que:

«La demanda de indemnización por el uso de un bien inmueble tras la nulidad de un contrato de venta no está incluida en el ámbito de aplicación del número 1 del artículo 16 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.»

31 — Punto 145, p. 84.

32 — *Journal de droit international*, 1990, pp. 503 y 504 *in fine*.