Recopilación de la Jurisprudencia

SENTENCIA DEL TRIBUNAL DE JUSTICIA (Sala Cuarta)

de 26 de noviembre de 2015 *

«Procedimiento prejudicial — Competencia — Artículo 101 TFUE, apartado 1 — Aplicación de una normativa nacional análoga — Competencia del Tribunal de Justicia — Concepto de "acuerdo que tiene por objeto restringir la competencia" — Contratos de arrendamiento de local de negocio — Centros comerciales — Derecho del arrendatario de referencia a oponerse a que el arrendador alquile locales comerciales a terceros»

En el asunto C-345/14,

que tiene por objeto una petición de decisión prejudicial planteada, con arreglo al artículo 267 TFUE, por la Augstākā tiesa (Tribunal Supremo, Letonia), mediante resolución de 11 de julio de 2014, recibida en el Tribunal de Justicia el 17 de julio de 2014, en el procedimiento entre

SIA «Maxima Latvija»

y

Konkurences padome,

EL TRIBUNAL DE JUSTICIA (Sala Cuarta),

integrado por el Sr. L. Bay Larsen, Presidente de la Sala Tercera, en funciones de Presidente de la Sala Cuarta, y los Sres. J. Malenovský y M. Safjan y las Sras. A. Prechal y K. Jürimäe (Ponente), Jueces;

Abogado General: Sr. M. Wathelet;

Secretario: Sr. M. Aleksejev, administrador;

habiendo considerado los escritos obrantes en autos y celebrada la vista el 25 de junio de 2015;

consideradas las observaciones presentadas:

— en nombre del SIA «Maxima Latvija», por el Sr. M. Gailis y la Sra. L. Mervina, advokāti, y por el Sr. A. Šteinmanis;

— en nombre del Gobierno letón, por los Sres. I. Kalniņš y J. Treijs-Gigulis, en calidad de agentes;

— en nombre del Gobierno austríaco, por el Sr. G. Eberhard, en calidad de agente;

— en nombre del Gobierno polaco, por el Sr. B. Majczyna, en calidad de agente;

* Lengua de procedimiento: letón.

— en nombre de la Comisión Europea, por los Sres. N. Khan y F. Ronkes Agerbeek y por la Sra. I. Rubene, en calidad de agentes;

vista la decisión adoptada por el Tribunal de Justicia, oído el Abogado General, de que el asunto sea juzgado sin conclusiones;

dicta la siguiente

Sentencia

1 La petición de decisión prejudicial tiene por objeto la interpretación de lo dispuesto en el artículo 101 TFUE, apartado 1.

2 Esta petición se ha presentado en un litigio entre SIA «Maxima Latvija» (en lo sucesivo, «Maxima Latvija») y la Konkurences padome (Consejo de la competencia) en relación con una multa impuesta por éste a Maxima Latvija por haber celebrado una serie de contratos de arrendamiento de local de negocio con centros comerciales, en los que figuraba una cláusula cuyo objeto es contrario a la competencia.

Marco jurídico

3 Con arreglo al artículo 11, apartado 1, de la Ley de competencia (Konkurences likums):

«Están prohibidos y son nulos desde el momento de su celebración los acuerdos entre operadores económicos cuyo objeto o efecto sea impedir, restringir o falsear la competencia en el territorio de Letonia, entendiéndose como tales acuerdos los relativos:

[...]

7) A las actuaciones (u omisión de actuaciones) a consecuencia de las cuales otro operador económico es apremiado a abandonar un mercado determinado o se obstaculiza la entrada de un posible operador en un mercado determinado.»

Litigio principal y cuestiones prejudiciales

4 Maxima Latvija, empresa letona del sector del comercio minorista predominantemente alimentario, explota almacenes de gran superficie. Esta sociedad celebró una serie de contratos de arrendamiento con centros comerciales situados en Letonia, que tenían por objeto el alquiler de locales de negocio en dichos centros.

5 Después de analizar 119 de esos contratos, el Consejo de la competencia señaló que 12 de ellos contenían una cláusula que concedía a Maxima Latvija, en su condición de «arrendatario de referencia», el derecho a consentir que el arrendador alquilara a terceros locales comerciales no alquilados a Maxima Latvija. Se desprende de la resolución de remisión que el «arrendatario de referencia» es la gran superficie que ofrece bienes de consumo ordinario y que, dentro de un centro comercial, ocupa habitualmente la parte más grande o principal de la superficie de ese centro.

6 Al considerar que los contratos de arrendamiento que contenían la cláusula controvertida en el procedimiento principal eran acuerdos verticales cuyo objeto era impedir, restringir o falsear la competencia, el Consejo de la competencia adoptó una resolución en la que declaraba que dichos acuerdos infringían lo dispuesto en el artículo 11, apartado 1, punto 7, de la Ley de competencia, sin

que fuera necesario demostrar que, en la práctica, hacían difícil el acceso al mercado a los operadores particulares. Por consiguiente, el Consejo de la competencia impuso a Maxima Latvija una multa que ascendía a 25 000 lats letones (LVL) (35 770 euros).

7 Maxima Latvija interpuso un recurso de anulación contra la citada resolución ante la Administratīvā apgabaltiesa (Tribunal regional de lo contencioso-administrativo), que la desestimó mediante resolución de 28 de junio de 2013. Ese órgano jurisdiccional declaró que, atendiendo al poder de mercado ostentado por Maxima Latvija en el ámbito de la venta minorista, la finalidad de los acuerdos de que se trata en el litigio principal era impedir la competencia y que, por lo tanto, no era necesario demostrar sus posibles efectos en la competencia.

8 Maxima Latvija presentó recurso de casación contra esa resolución ante el órgano jurisdiccional remitente. En esencia, alega que la Administratīvā apgabaltiesa (Tribunal regional de lo contencioso-administrativo) incurrió en error de Derecho al confirmar el análisis del Consejo de la competencia según el cual los acuerdos de que se trata en el litigio principal tenían por objeto restringir la competencia.

9 El tribunal remitente observa, en primer lugar, que no se discute entre las partes del litigio principal que dichos acuerdos no pueden afectar al comercio entre los Estados miembros. No obstante, entiende que el tenor del artículo 11, apartado 1, de la Ley de competencia es, en lo esencial, análogo al del artículo 101 TFUE, apartado 1, y que esta Ley debería aplicarse de conformidad con lo exigido por el Derecho de la Unión. El citado órgano jurisdiccional pone de relieve, por otra parte, que existe un interés manifiesto en que las disposiciones o los conceptos derivados del Derecho de la Unión sean objeto de una interpretación uniforme. Dicho tribunal observa, en segundo lugar, que la jurisprudencia del Tribunal de Justicia sobre el artículo 101 TFUE, apartado 1, no permite determinar con certeza si unos acuerdos como los controvertidos en el litigio principal pueden calificarse como acuerdos que tienen por objeto restringir el juego de la competencia, a efectos de ese precepto.

10 En estas circunstancias, la Augstākā Tiesa (Tribunal Supremo) decidió suspender el procedimiento y plantear al Tribunal de Justicia las siguientes cuestiones prejudiciales:

«1) ¿Puede el acuerdo examinado en el caso de autos, celebrado entre un arrendador de locales comerciales y un comerciante minorista (arrendatario de referencia), que restringe el derecho del arrendador a decidir individualmente, sin el previo consentimiento de dicho arrendatario de referencia, sobre otro arrendamiento de locales comerciales a posibles competidores del arrendatario de referencia, ser considerado como un acuerdo entre empresas cuyo objeto es impedir, restringir o falsear la competencia, a efectos de lo dispuesto en el artículo 101 TFUE, apartado 1?

2) ¿Debe llevarse a cabo, y con qué objeto, un análisis de la estructura del mercado al valorar la compatibilidad de ese acuerdo con lo dispuesto en el artículo 101 TFUE, apartado 1?

3) ¿Es el poder de mercado de los participantes en el acuerdo considerado en el caso de autos, y su posible aumento, una circunstancia que necesariamente debe tenerse en cuenta al valorar la compatibilidad de ese acuerdo con lo dispuesto en el artículo 101 TFUE, apartado 1?

4) Si para averiguar la esencia del acuerdo y comprobar que concurren los elementos integrantes del acuerdo prohibido es necesario valorar si es posible que afecte al mercado, ¿puede esa posibilidad de afectar al mercado ser suficiente al mismo tiempo para declarar que el acuerdo corresponde al concepto de acuerdo prohibido, prescindiendo de valorar si verdaderamente se produjeron efectos desfavorables?»

Sobre las cuestiones prejudiciales

Observaciones preliminares

11 Ha de comprobarse si el Tribunal de Justicia es competente para responder a las cuestiones planteadas. En efecto, la Augstākā Tiesa señala en su resolución de remisión que los acuerdos de que se trata en el litigio principal se refieren a una situación meramente interna y no afectan al comercio entre los Estados miembros. Por consiguiente, en principio, el artículo 101 TFUE no resulta aplicable a dicho litigio.

12 A este respecto, el Tribunal de Justicia se ha declarado en repetidas ocasiones competente para pronunciarse sobre cuestiones prejudiciales relativas a disposiciones del Derecho de la Unión en supuestos en los que los hechos del procedimiento principal se situaban fuera del ámbito de aplicación directa de ese Derecho, siempre que dichas disposiciones hubieran sido declaradas aplicables por el Derecho nacional, al atenerse, para resolver una situación puramente interna, a las soluciones adoptadas por el Derecho de la Unión. Efectivamente, es jurisprudencia reiterada que en tales supuestos existe un interés manifiesto de la Unión en que, con el fin de evitar futuras divergencias de interpretación, las disposiciones o los conceptos tomados del Derecho de la Unión reciban una interpretación uniforme, cualesquiera que sean las condiciones en que tengan que aplicarse (véanse, en particular, las sentencias Allianz Hungária Biztosító y otros, C-32/11, EU:C:2013:160, apartado 20, y FNV Kunsten Informatie en Media, C-413/13, EU:C:2014:2411, apartado 18).

13 Según el tribunal remitente, este es el caso del artículo 11, apartado 1, de la Ley de competencia, en la medida en que ese precepto reproduce el contenido esencial del artículo 101 TFUE, apartado 1.

14 Por consiguiente, debe entenderse que el Tribunal de Justicia es competente para responder a las cuestiones planteadas.

Sobre la primera cuestión prejudicial

15 Mediante su primera cuestión prejudicial, el tribunal remitente pregunta, en esencia, si el artículo 101 TFUE, apartado 1, debe interpretarse en el sentido de que el solo hecho de que un contrato de arrendamiento de local de negocio, referente al alquiler de una gran superficie situada en un centro comercial, contenga una cláusula que concede al arrendatario el derecho a oponerse a que el arrendador alquile locales comerciales en ese centro a otros arrendatarios implica que ese contrato tiene por objeto restringir la competencia, a efectos del citado precepto.

16 Procede recordar que, para estar incurso en la prohibición establecida en el artículo 101 TFUE, apartado 1, un acuerdo debe tener «por objeto o efecto impedir, restringir o falsear el juego de la competencia dentro del mercado común». Es jurisprudencia reiterada del Tribunal de Justicia, desde la sentencia LTM (56/65, EU:C:1966:38), que el carácter alternativo de este requisito, como indica la conjunción «o», lleva en primer lugar a la necesidad de considerar el objeto mismo del acuerdo, teniendo en cuenta el contexto económico en el que debe aplicarse (véanse, en particular, las sentencias Pierre Fabre Dermo-Cosmétique, C-439/09, EU:C:2011:649, apartado 34 y jurisprudencia citada, y Allianz Hungária Biztosító y otros, C-32/11, EU:C:2013:160, apartado 33).

17 De este modo, cuando se acredite el objeto anticompetitivo de un acuerdo, no será necesario examinar sus efectos sobre la competencia. Sin embargo, en caso de que el análisis del contenido de la práctica concertada no revele un grado suficiente de nocividad respecto de la competencia, es necesario entonces examinar los efectos del acuerdo y, para proceder a su prohibición, exigir que se reúnan los elementos que prueben que el juego de la competencia ha resultado, de hecho, bien impedido, bien restringido o falseado de manera sensible (véanse, en este sentido, las sentencias Allianz Hungária

Biztosító y otros, C-32/11, EU:C:2013:160, apartado 34; véanse, en este sentido, las sentencias CB/Comisión, C-67/13 P, EU:C:2014:2204, apartado 52, y Dole Food y Dole Fresh Fruit Europe/Comisión, C-286/13 P, EU:C:2015:184, apartado 116).

18 En cuanto al concepto de restricción de la competencia «por el objeto», el Tribunal de Justicia ha declarado que debe interpretarse de manera restrictiva y sólo puede aplicarse a ciertos tipos de coordinación entre empresas que revelen un grado de nocividad para la competencia suficiente para que se pueda considerar innecesario el examen de sus efectos (véase, en este sentido, la sentencia CB/Comisión, C-67/13 P, EU:C:2014:2204, apartado 58). Esa jurisprudencia atiende a la circunstancia de que determinadas formas de coordinación entre empresas pueden considerarse, por su propia naturaleza, perjudiciales para el buen funcionamiento del juego normal de la competencia (sentencia CB/Comisión, C-67/13 P, EU:C:2014:2204, apartado 50 y jurisprudencia citada).

19 A este respecto, se ha determinado que algunos comportamientos colusorios, como los que llevan a la fijación horizontal de los precios por los cárteles, pueden considerarse hasta tal punto aptos para generar efectos negativos, en especial en los precios, la cantidad o la calidad de los productos o los servicios, que cabe estimar innecesaria la demostración de que tienen efectos concretos en el mercado a efectos de aplicar el artículo 101 TFUE, apartado 1 (véase, en este sentido, en especial, la sentencia Clair, 123/83, EU:C:1985:33, apartado 22). En efecto, la experiencia muestra que esos comportamientos dan lugar a reducciones de la producción y alzas de precios que conducen a una deficiente asignación de los recursos en perjuicio especialmente de los consumidores (sentencia CB/Comisión, C-67/13 P, EU:C:2014:2204, apartado 51).

20 Considerada la jurisprudencia que se acaba de recordar, el criterio jurídico esencial para determinar si un acuerdo conlleva una restricción de la competencia «por el objeto» consiste, por lo tanto, en la comprobación de que dicho acuerdo tenga, en sí mismo, un grado suficiente de nocividad con respecto a la competencia para considerar que no es necesario investigar sus efectos (véase, en este sentido, la sentencia CB/Comisión, C-67/13 P, EU:C:2014:2204, apartado 57).

21 En el caso de autos, se desprende del expediente remitido al Tribunal de Justicia que Maxima Latvija no está compitiendo con los centros comerciales con los cuales celebró los contratos en cuestión en el litigio principal. Si bien este Tribunal ya ha declarado que una circunstancia de este tipo no excluye en absoluto la posibilidad de que un acuerdo tenga «por objeto» restringir la competencia (véase, en este sentido, la sentencia Allianz Hungária Biztosító y otros, C-32/11, EU:C:2013:160, apartado 43 y jurisprudencia citada), cabe señalar, no obstante, que los acuerdos de que se trata en el litigio principal no se encuentran entre aquellos que, por su propia naturaleza, pueden tener la consideración de perjudiciales para el buen funcionamiento de la competencia.

22 Aun cuando la cláusula controvertida en el litigio principal tuviera el posible efecto de restringir el acceso de los competidores de Maxima Latvija a algunos de los centros comerciales en que dicha sociedad explota una gran superficie, tal circunstancia, suponiéndola demostrada, no implica de manera manifiesta que los contratos que contienen dicha cláusula, por la propia naturaleza de ésta, impidan, restrinjan o falseen el juego de la competencia en el mercado de referencia, es decir, el mercado local del comercio minorista alimentario.

23 En efecto, habida cuenta del contexto económico en que deben aplicarse unos acuerdos como los que son objeto del litigio principal, el análisis del contenido de dichos acuerdos no permite —a la vista de los datos comunicados por el tribunal remitente— identificar de manera manifiesta el suficiente grado de nocividad respecto a la competencia para que pueda considerarse que dichos acuerdos implican una restricción de la competencia por su objeto, a efectos del artículo 101 TFUE, apartado 1.

24 Atendidas las consideraciones anteriores, procede responder a la primera cuestión que el artículo 101 TFUE, apartado 1, debe interpretarse en el sentido de que el solo hecho de que un contrato de arrendamiento de local de negocio referente al alquiler de una gran superficie situada en

un centro comercial contenga una cláusula que concede al arrendatario el derecho a oponerse a que el arrendador alquile en ese centro locales comerciales a otros arrendatarios no implica que ese contrato tenga por objeto restringir la competencia a efectos del citado precepto.

Sobre las cuestiones prejudiciales segunda a cuarta

25 Mediante sus cuestiones prejudiciales segunda a cuarta, que procede examinar conjuntamente, el tribunal remitente pregunta, en esencia, en qué condiciones puede considerarse que los contratos de arrendamiento de local de negocio, como los que son objeto del litigio principal, implican un acuerdo «cuyo efecto» es impedir, restringir o falsear el juego de la competencia, a efectos del artículo 101 TFUE, apartado 1.

26 A este respecto, el Tribunal de Justicia ha declarado que para determinar los efectos de un acuerdo en la competencia es preciso tener en cuenta el contexto económico y jurídico en el que éste se sitúa y en el que, junto con otros, puede producir un efecto acumulativo sobre el juego de la competencia (sentencia Delimitis, C-234/89, EU:C:1991:91, apartado 14 y jurisprudencia citada, y auto Unilever Bestfoods/Comisión, C-552/03 P, EU:C:2006:607, apartado 84).

27 En el caso de autos, determinar las repercusiones de los contratos de que se trata en la competencia implica, en primer lugar, tener en cuenta todos los elementos que determinan el acceso al mercado de referencia, con el fin de valorar si, en las zonas de clientela potencial en que se sitúan los centros comerciales a que se refieren esos contratos existen posibilidades reales y concretas de que se implante un competidor, en particular, mediante la ocupación de locales de negocio situados en otros centros comerciales establecidos en esas zonas o mediante la ocupación de otros locales de negocio fuera de los centros comerciales. Para este fin, procede tomar en consideración, en especial, la disponibilidad y accesibilidad de los terrenos comerciales en las zonas de clientela potencial de que se trata, así como la existencia de barreras económicas, administrativas o normativas que se opongan a la entrada de nuevos competidores en esas zonas (véase, por analogía, la sentencia Delimitis, C-234/89, EU:C:1991:91, apartados 20 y 21).

28 En segundo lugar, deben tenerse en cuenta las condiciones en que tiene lugar el juego de la competencia en el mercado de referencia. Se trata, a este respecto, de conocer, no sólo el número y las dimensiones de los productores presentes en el mercado, sino, asimismo, el grado de saturación de este mercado, la fidelidad de los consumidores a las marcas existentes y los hábitos de consumo (véase, por analogía, la sentencia Delimitis, C-234/89, EU:C:1991:91, apartado 22).

29 Sólo cuando, al término de un análisis pormenorizado del contexto económico y jurídico en que se sitúan los contratos de que se trata en el litigio principal y de las particularidades del mercado de referencia, se comprueba que el acceso a dicho mercado resulta dificultado por el conjunto de contratos similares observados en ese mercado, procederá, acto seguido, analizar en qué medida dichos contratos contribuyen a un posible cierre de dicho mercado, debiéndose entender que sólo están prohibidos los acuerdos que contribuyan de manera significativa al citado cierre (véase, por analogía, la sentencia Delimitis, C-234/89, EU:C:1991:91, apartados 23 y 24). La importancia de la contribución de cada uno de los contratos de que se trata en el litigio principal a este efecto de bloqueo acumulativo depende de la posición de las partes contratantes en el mercado en cuestión y de la duración de dichos contratos (véase, por analogía, la sentencia Delimitis, C-234/89, EU:C:1991:91, apartado 25).

30 Además, ha de precisarse que, de acuerdo con reiterada jurisprudencia del Tribunal de Justicia, el artículo 101 TFUE, apartado 1, no limita dicha apreciación únicamente a los efectos actuales, puesto que también deben tenerse en cuenta los efectos potenciales del acuerdo o práctica de que se trate sobre la competencia (véase, en este sentido, la sentencia Asnef-Equifax y Administración del Estado, C-238/05, EU:C:2006:734, apartado 50 y jurisprudencia citada).

31 Atendidas las consideraciones anteriores, procede responder a las cuestiones segunda a cuarta que puede considerarse que contienen un acuerdo «cuyo efecto» es impedir, restringir o falsear el juego de la competencia, a efectos del artículo 101 TFUE, apartado 1, los contratos de arrendamiento de local de negocio, como los que son objeto del litigio principal, en los que se confirma, al término de un análisis pormenorizado del contexto económico y jurídico en que se sitúan, y de las particularidades del mercado de referencia en cuestión, que contribuyen de manera significativa a un posible cierre de ese mercado. La importancia de la contribución de cada contrato a ese cierre depende, en particular, de la posición de las partes contratantes en el citado mercado y de la duración de ese contrato.

Costas

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

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

1) **El artículo 101 TFUE, apartado 1, debe interpretarse en el sentido de que el solo hecho de que un contrato de arrendamiento de local de negocio referente al alquiler de una gran superficie situada en un centro comercial contenga una cláusula que concede al arrendatario el derecho a oponerse a que el arrendador alquile en ese centro locales comerciales a otros arrendatarios no implica que ese contrato tenga por objeto restringir la competencia a efectos del citado precepto.**

2) **Puede considerarse que contienen un acuerdo «cuyo efecto» es impedir, restringir o falsear el juego de la competencia, a efectos del artículo 101 TFUE, apartado 1, los contratos de arrendamiento de local de negocio, como los que son objeto del litigio principal, en los que se confirma, al término de un análisis pormenorizado del contexto económico y jurídico en que se sitúan, y de las particularidades del mercado de referencia en cuestión, que contribuyen de manera significativa a un posible cierre de ese mercado. La importancia de la contribución de cada contrato a ese cierre depende, en particular, de la posición de las partes contratantes en el citado mercado y de la duración de ese contrato.**

Firmas