

**COMPETENCIA JUDICIAL INTERNACIONAL Y CESIÓN DE USO DE UN
ALOJAMIENTO DE VACACIONES: CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE BIEN
INMUEBLE *VERSUS* CONTRATO COMPLEJO DE ORGANIZACIÓN DE UNA
ESTANCIA (ASUNTO ROOMPOT SERVICE, C-497/22)***

M^a Victoria Cuartero Rubio**
Catedrática de Derecho internacional privado
Universidad de Castilla-La Mancha

Fecha de publicación: 18 de diciembre de 2023

Resumen: Los contratos que tienen por objeto la cesión de uso de un inmueble pero que contemplan también otros servicios son una solución contractual en expansión en el sector turístico. La STJUE (Sala Cuarta) de 16 de noviembre de 2023, Roompot Service, C-497/22, avanza en los elementos de juicio para determinar cuándo estamos ante un contrato de arrendamiento y cuándo ante un contrato complejo a efectos del Reglamento Bruselas I bis. Se trata de una calificación relevante pues de ello depende que el supuesto entre en el ámbito del *forum rei sitae* o que este foro, exclusivo y ajeno al interés de protección del consumidor, quede neutralizado.

1. Roompot Service, sociedad domiciliada en Países Bajos, es una empresa de servicios turísticos que se encarga de la explotación de un complejo vacacional situado en Países Bajos. Mediante la web de Roompot, EM, una particular domiciliada en Alemania, realizó la reserva de un *bungalow* en dicho complejo vacacional para una estancia de corta duración. La reserva incluía suministro de ropa de cama y limpieza al final de la estancia, y posibilitaba otros servicios previo pago de un suplemento. EM pagó el precio contratado de 1.902,80 euros. Finalmente EM no realizó la estancia ni la anuló y Roompot le reintegró 300 euros¹. EM presentó demanda solicitando la devolución de la totalidad

* Trabajo realizado en el marco de la ayuda para la realización de proyectos de investigación científica y transferencia de tecnología, de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha cofinanciadas por el Fondo Europeo de Desarrollo Regional (FEDER) para el Proyecto titulado “Protección de consumidores y riesgo de exclusión social en Castilla-La Mancha” (PCRECLM) con Ref.: SBPLY/19/180501/000333 dirigido por Ángel Carrasco Perera y Ana Isabel Mendoza Losana.

** ORCID ID: <http://orcid.org/0000-0002-6275-9333>

¹ La estancia estaba prevista para las navidades 2020-2021, con medidas COVID-19 vigentes. Roompot confirmó a EM que la estancia era posible pero en condiciones distintas a las inicialmente pactadas (se limitaba el uso del *bungalow* a una sola familia y dos personas de otra unidad familiar).



de lo pagado ante los tribunales alemanes y Roompot impugnó su competencia. El tribunal de instancia desestimó la demanda². EM interpuso apelación y el órgano en alzada planteó cuestión prejudicial al TJUE ante las dudas que suscitaba la competencia judicial internacional de los tribunales alemanes para conocer de este asunto.

2. El caso de autos plantea un problema de competencia judicial internacional en una situación privada intracomunitaria que queda regida por el Reglamento 1215/2012 o Reglamento Bruselas I bis (en adelante, el Reglamento) pues el supuesto entra en su ámbito de aplicación material, temporal y espacial, tanto en lo atinente a su fuerza obligatoria como a su aplicabilidad³. El asunto gira en torno a la aplicación al caso o no del art. 24.1 párr. 1º del Reglamento. Este precepto consagra en sede de la Unión el *forum rei sitae*, que otorga competencia a los tribunales del lugar donde esté el inmueble (foro generalmente aceptado, en nuestro ordenamiento interno consagrado en el art. 22 a) LOPJ). Este foro está presente desde el texto que está en el origen del Reglamento, el Convenio de Bruselas de 1968, si bien su tenor ha evolucionado hasta el actual que recoge el art. 24.1 del Reglamento 1215/2012⁴. De conformidad con este precepto:

“Son exclusivamente competentes, sin consideración del domicilio de las partes, los órganos jurisdiccionales de los Estados miembros que se indican a continuación:

1) en materia de derechos reales inmobiliarios y de contratos de arrendamiento de bienes inmuebles, los órganos jurisdiccionales del Estado miembro donde el inmueble se halle sito.

No obstante, en materia de contratos de arrendamiento de bienes inmuebles celebrados para un uso particular durante un plazo máximo de seis meses consecutivos, serán igualmente competentes los órganos jurisdiccionales del Estado miembro donde esté domiciliado el demandado, siempre que el arrendatario sea una persona física y que propietario y arrendatario estén domiciliados en el mismo Estado miembro”.

Del *forum rei sitae* ex art. 24.1 conviene recordar varios datos esenciales. Se trata de una competencia exclusiva, por tanto, que impide el juego de cualquier otro foro así como el

² El relato de hechos de la Sentencia solo refleja que, en la instancia, la demanda fue desestimada por infundada (apdo. 12); como el relato de las Conclusiones del Abogado General Sr. Jean Richard de la Tour presentadas el 29 de junio de 2023 (apdo. 10). No se expresa cuál fue la respuesta precisa a la impugnación de la competencia.

³ Reglamento (UE) n.º 1215/2012 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 12 de diciembre de 2012, relativo a la competencia judicial, el reconocimiento y la ejecución de resoluciones judiciales en materia civil y mercantil, DO L 351, de 20.12.2012.

⁴ Art. 16.1 del Convenio, en el que posteriormente se incluyó la previsión del actual 24.1 párr. 2º.



reconocimiento de cualquier decisión que se pudiera dictar obviándola (art. 45.1 e) ii) del Reglamento); en el caso del segundo párrafo, su naturaleza es alternativa al domicilio del demandado pero igualmente exclusiva. Es también una excepción a la regla general del foro del domicilio del demandado, por lo que su interpretación y aplicación son las propias de una excepción. Asimismo hay que subrayar que se aplica “sin consideración del domicilio de las partes”, esto es, su aplicabilidad espacial no está condicionada por el domicilio del demandado como sí ocurre con la generalidad de las foros de competencia del Reglamento⁵.

La cuestión que se plantea en el caso es la calificación-subsunción en el supuesto de hecho del art. 24.1 pár. 1º, “contrato de arrendamiento de inmueble”, de un contrato como el descrito en los hechos. Se trata de un problema de notable interés desde la óptica consumerista dada la difusión creciente de esta fórmula (contratar alojamiento y otros servicios), en particular, en el sector turístico, y visto el amplio abanico de contenidos que puede adoptar la contratación relativa a alojamientos vacacionales. Su importancia se magnifica si consideramos que esta contratación tiende a desarrollarse mediante la práctica de reservas vía Internet⁶, terreno abonado para que se convierta fácilmente en contratación internacional.

En este marco, una interpretación y aplicación correcta del *forum rei sitae* implica que no basta con que el litigio tenga relación con un contrato de arrendamiento de un bien inmueble para que resulte inmediatamente aplicable⁷, y la siempre trascendental operación de calificación-subsunción se sitúa en primer plano. En el caso de autos, si resulta de aplicación el art. 24.1 pár. 1º, *forum rei sitae*, serán competentes los tribunales del lugar donde esté el inmueble, esto es, los tribunales holandeses. ¿Y si no resulta de aplicación? Si no es un “caso de inmuebles”, el operador jurídico tiene que moverse en el sistema de competencia judicial internacional del Reglamento y pasar a los demás foros. En este punto, en la medida en que el contratante se corresponda con la definición de consumidor del art. 17.1 del Reglamento, el asunto se reconduciría al régimen especial en materia de contratos celebrados por los consumidores, arts. 17-19. El cambio es sustancial: los intereses jurídicos en presencia son otros y se pasa de un foro concebido en torno al bien a un foro de protección de parte débil. En este nuevo escenario, sin perjuicio del “uso protegido” de la autonomía de la voluntad como foro (que no se indica que concurra en el caso), en el supuesto de que, como aquí ocurre, el potencial consumidor sea el demandante, el art. 18.1 permite conocer de la demanda, bien a los

⁵ Salvo las excepciones enumeradas en el art. 6.1 entre las que se encuentra el *forum rei sitae*; y también el foro de protección en materia de contratos celebrados por los consumidores, art. 18.1 del Reglamento.

⁶ Incide en el efecto Internet el Abogado General en sus Conclusiones (citadas *supra*), apdo. 36.

⁷ En la propia Sentencia comentada, apdo. 29.



tribunales del domicilio del cocontratante demandado, bien a los tribunales del domicilio del consumidor, elección que corresponde al demandante-consumidor en su iniciativa procesal. Por tanto, en el caso de autos los tribunales alemanes tendrían competencia.

3. Volvamos a la Sentencia. Como decíamos, el órgano de apelación alemán (Landgericht Düsseldorf-Tribunal Regional de lo Civil y Penal de Düsseldorf) planteó cuestión prejudicial al TJUE ante las dudas que suscitaba la competencia judicial internacional de los tribunales alemanes:

“Debe interpretarse el artículo 24, punto 1, párrafo primero, del Reglamento [n.º 1215/2012] en el sentido de que, respecto de un contrato celebrado entre un particular y un arrendador profesional de viviendas de vacaciones sobre la cesión del uso, durante una corta duración, de un bungalow situado en un complejo vacacional explotado por el arrendador —cesión que, junto a la mera utilización del alojamiento, comprende otros servicios, como la limpieza final y el suministro de ropa de cama—, son competentes exclusivamente los tribunales del lugar donde se halle sito el objeto del arrendamiento, con independencia de si el bungalow es propiedad del arrendador o de un tercero?”.

La cuestión prejudicial ha sido resuelta por la STJUE (Sala Cuarta) de 16 de noviembre de 2023, Roompot Service, C-497/22, que ha considerado que un supuesto como el de autos, no entraría en el ámbito del art. 24.1 del Reglamento:

“El artículo 24, punto 1, párrafo primero, del Reglamento (UE) n.º 1215/2012 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 12 de diciembre de 2012, relativo a la competencia judicial, el reconocimiento y la ejecución de resoluciones judiciales en materia civil y mercantil, debe interpretarse en el sentido de que no está comprendido en el concepto de «contratos de arrendamiento de bienes inmuebles», a efectos de dicha disposición, un contrato celebrado entre un particular y un profesional del turismo mediante el cual este último pone a disposición una vivienda de vacaciones para un uso personal de corta duración, situada en un complejo vacacional explotado por ese profesional, y que incluye, además de la cesión del uso de esa vivienda, un conjunto de prestaciones de servicios a cambio de un precio global”.



La fundamentación de la Sentencia parte de las afirmaciones habituales: la aplicación de la jurisprudencia dictada en interpretación de las normas que precedieron al Reglamento⁸, así como las claves del sistema de atribución de competencia del Reglamento, esto es, el foro del domicilio del demandado como regla general (art. 4.1) y la positivación de excepciones de interpretación estricta. Establecido esto, la Sentencia entra en el análisis del foro del art. 24.1 relativo a bienes inmuebles. En particular, en relación con los contratos de arrendamiento recuerda que el *forum rei sitae* se justifica “por la complejidad de la relación propietario-arrendatario, que comprende una serie de derechos y obligaciones, además de la relativa al alquiler. Esta relación se rige por legislaciones particulares, algunas de ellas de carácter imperativo, del Estado en el que está situado el inmueble objeto del arrendamiento” (apdo. 27). Para delimitar el alcance del foro, sigue el Tribunal, es preciso examinar el caso concreto y establecer si el litigio se refiere a un contrato de arrendamiento de un bien inmueble y hasta qué punto el objeto del litigio está directamente relacionado con los derechos y las obligaciones del contrato. Esto es, lo esencial es determinar si se trata de un contrato de arrendamiento o de un “contrato complejo relativo a un conjunto de prestaciones de servicios”.

A partir de aquí, el Tribunal evoca su jurisprudencia. Así, ha considerado incluido en el art. 24.1 párr. 1º del Reglamento el contrato de cesión del uso de una vivienda de vacaciones de corta duración que no autorizaba el alojamiento de visitas y establecía el pago de gastos en función del consumo así como el pago de la limpieza final (asunto Rösler). Igualmente ha incluido el contrato celebrado con un organizador de viajes profesional que actuaba como intermediario, que incluía seguro en caso de resolución del contrato y garantía de la devolución del precio en caso de insolvencia, por considerar éstas meras prestaciones accesorias al arrendamiento del inmueble (asunto Dansommer). Por el contrario, ha considerado extramuros el contrato de cesión del uso de dicho tipo de vivienda cuando incluía además una travesía marítima hasta el destino y otras prestaciones como información y consejos del organizador de viajes, reserva del viaje o acogida a la llegada (asunto Hacker).

A la luz de la jurisprudencia precitada, la Sentencia establece que la inclusión o no de un supuesto de estas características en el ámbito del art. 24.1 párr. 1º requiere “una apreciación de la relación contractual controvertida en conjunto y en su contexto” (apdo. 34). En este sentido, en el caso de autos hay diversas prestaciones suplementarias que

⁸ Reglamento (CE) n.º 44/2001 del Consejo, de 22 de diciembre de 2000, relativo a la competencia judicial, el reconocimiento y la ejecución de resoluciones judiciales en materia civil y mercantil, DO L 12, de 16.1.2001. A su vez, este Reglamento sucede al 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, DO L 299, de 31.12.1972.



pueden hacer la diferencia y permitir la calificación de contrato complejo, en particular, dado que se ofrecen por un precio global. El Tribunal descarta que puedan hacerlo, por sí solas, la limpieza al final de la estancia o el suministro de ropa de cama. Pero sí observa la relevancia a tal efecto de los servicios de información y consejo, de reserva y de recepción, esto es, servicios habituales en un contrato complejo de organización de una estancia. Asimismo, el Tribunal destaca como elemento a valorar la condición en la que interviene el organizador de viajes en el contrato: no es determinante, por sí solo, el que no sea el propietario de la vivienda, pero sí puede ser de mayor trascendencia que actúe como profesional del turismo que ofrece una estancia organizada con servicios suplementarios relevantes. Por estas razones, y sin perjuicio de que corresponda al órgano jurisdiccional remitente la comprobación de las circunstancias en el caso concreto, el Tribunal concluye que un contrato como el controvertido quedaría excluido del ámbito del *forum rei sitae* ex art. 24.1 del Reglamento.

4. La Sentencia que reseñamos avanza en la determinación de elementos de juicio para determinar el alcance del *forum rei sitae* ex art. 24.1 pár. 1º en materia de contratos de arrendamiento de bienes inmuebles. La propia naturaleza del foro, tal y como ha establecido la jurisprudencia del TJUE, exige un análisis significativamente casuístico para determinar si estamos ante un contrato de arrendamiento subsumible en dicha norma o ante un contrato complejo relativo a un conjunto de prestaciones de servicios que reactiva el sistema de competencia del Reglamento, hibernado ante el carácter exclusivo de aquel foro. Por estas razones, debe valorarse positivamente desde la óptica consumerista: como factor de previsibilidad y seguridad jurídica, y porque, en la medida en que muchos de estos contratos complejos pueden concluirse por “consumidores” en el sentido de la definición del art. 17.1 del Reglamento, una interpretación aquilatada del alcance del *forum rei sitae* les aboca a recalar en el régimen de protección.