

**BASE DE DATOS DE Norma DEF.-**

Referencia: NCJ064151

**TRIBUNAL DE JUSTICIA DE LA UNIÓN EUROPEA**

Sentencia de 8 de mayo de 2019

Sala Primera

Asunto n.º C-25/18

**SUMARIO:**

**Propiedad horizontal. Gastos de mantenimiento de los elementos comunes. Consideración de los acuerdos adoptados en junta como materia contractual y de la obligación de pago como contrato de prestación de servicios. Ley aplicable. Competencia judicial.** Si bien es cierto que la participación en una comunidad de propietarios viene exigida por la ley, no lo es menos que los detalles de la administración de los elementos comunes del inmueble de que se trate están, en su caso, regulados contractualmente y que la adhesión a la comunidad se realiza mediante la adquisición voluntaria de una vivienda junto con la correspondiente cuota de participación en los elementos comunes del inmueble, de forma que una obligación de los propietarios respecto de la comunidad debe ser considerada una obligación jurídica libremente asumida. La circunstancia de que esta obligación resulte exclusivamente de este acto de adquisición o que se genere como consecuencia del mismo y de un acuerdo aprobado por la junta general de propietarios de dicho inmueble carece de relevancia a efectos de la aplicación del artículo 7.1 a) del Reglamento n.º 1215/2012. La competencia exclusiva de los órganos jurisdiccionales del Estado miembro donde el inmueble se halle en materia de derechos reales inmobiliarios y de contratos de arrendamiento de bienes inmuebles, atribuida por el artículo 24.1 del Reglamento n.º 1215/2012, 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 de este Reglamento y estén destinadas, por una parte, a determinar la extensión, el contenido, la propiedad o la posesión de un bien inmueble o la existencia de otros derechos reales sobre ese tipo de bienes y, por otra, a garantizar a los titulares de esos derechos la protección de las facultades vinculadas a sus títulos. En virtud de lo anterior, el artículo 7.1 a), 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 ser interpretado en el sentido de que ha de considerarse que un litigio que tiene por objeto una obligación de pago derivada de un acuerdo de la junta general de propietarios de un inmueble en régimen de propiedad horizontal que carece de personalidad jurídica y que ha sido constituida especialmente por la ley para ejercer ciertos derechos, que ha sido aprobado por la mayoría de sus miembros pero que vincula a todos sus miembros, pertenece a la esfera de la «materia contractual», en el sentido de esta disposición. El artículo 4.1 b), del Reglamento (CE) n.º 593/2008 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 17 de junio de 2008, sobre la ley aplicable a las obligaciones contractuales (Roma I), debe interpretarse en el sentido de que un litigio, como el planteado en el asunto principal, que tiene por objeto una obligación de pago resultante de un acuerdo de la junta general de propietarios de un inmueble en régimen de propiedad horizontal, relativo a los gastos de mantenimiento de los elementos comunes de ese inmueble, debe ser considerado un litigio referido a un contrato de prestación de servicios, en el sentido de esa disposición.

**PRECEPTOS:**

Reglamento (CE) n.º 593/2008 (ley aplicable a las obligaciones contractuales), arts. 1 y 4.1.

Reglamento (UE) n.º 1215/2012 (competencia judicial, reconocimiento y ejecución de resoluciones judiciales en materia civil y mercantil), arts. 4.1, 7 y 24.

**PONENTE:***Doña R. Silva de Lapuerta.*



En el asunto C-25/18,

que tiene por objeto una petición de decisión prejudicial planteada, con arreglo al artículo 267 TFUE, por el Okrazhen sad - Blagoevgrad (Tribunal Provincial de Blagoevgrad, Bulgaria), mediante resolución de 19 de diciembre de 2017, recibida en el Tribunal de Justicia el 16 de enero de 2018, en el procedimiento entre

**Brian Andrew Kerr**

y

**Pavlo Postnov,**

**Natalia Postnova,**

EL TRIBUNAL DE JUSTICIA (Sala Primera),

integrado por el Sr. J.-C. Bonichot, Presidente de Sala, la Sra. R. Silva de Lapuerta (Ponente), Vicepresidenta del Tribunal de Justicia, y la Sra. C. Toader y los Sres. L. Bay Larsen y M. Safjan, Jueces;

Abogado General: Sra. J. Kokott;

Secretario: Sr. A. Calot Escobar;

habiendo considerado los escritos obrantes en autos;

consideradas las observaciones presentadas:

- en nombre del Gobierno letón, por las Sras. I. Kucina y V. Soneca, en calidad de agentes;
- en nombre de la Comisión Europea, por el Sr. M. Wilderspin y por las Sras. M. Heller y Y. Marinova, en calidad de agentes;

oídas las conclusiones de la Abogado General, presentadas en audiencia pública el 31 de enero de 2019;

dicta la siguiente

### **Sentencia**

**1.** La petición de decisión prejudicial tiene por objeto la interpretación del artículo 7, punto 1, letra a), 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 (DO 2012, L 351, p. 1), y del artículo 4, apartado 1, letras b) y c), del Reglamento (CE) n.º 593/2008 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 17 de junio de 2008, sobre la ley aplicable a las obligaciones contractuales (Roma I) (DO 2008, L 177, p. 6).

**2.** Esta petición se ha presentado en el contexto de un litigio entre, por una parte, el Sr. Brian Andrew Kerr y, por otra parte, el Sr. Pavlo Postnov y la Sra. Natalia Postnova en relación con el impago, por estos últimos, de las cuotas anuales del presupuesto de la comunidad de propietarios correspondientes a un inmueble en régimen de propiedad horizontal, cuya gestión corresponde al Sr. Kerr en su calidad de administrador.

### **Marco jurídico**

*Reglamento n.º 1215/2012*

**3.** Según los considerandos 4, 15 y 16 del Reglamento n.º 1215/2012:



«(4) Ciertas diferencias en las normas nacionales sobre competencia judicial y reconocimiento de las resoluciones judiciales hacen más difícil el buen funcionamiento del mercado interior. Son indispensables, por consiguiente, disposiciones mediante las que se unifiquen las normas sobre conflictos de jurisdicción en materia civil y mercantil, y se garanticen un reconocimiento y una ejecución rápidos y simples de las resoluciones judiciales dictadas en un Estado miembro.

[...]

(15) Las normas de competencia judicial deben presentar un alto grado de previsibilidad y deben fundamentarse en el principio de que la competencia judicial se basa generalmente en el domicilio del demandado. La competencia judicial debe regirse siempre por este principio, excepto en algunos casos muy concretos en los que el objeto del litigio o la autonomía de las partes justifique otro criterio de conexión. Respecto de las personas jurídicas, debe definirse el domicilio de manera autónoma para incrementar la transparencia de las normas comunes y evitar los conflictos de jurisdicción.

(16) El foro del domicilio del demandado debe completarse con otros foros alternativos a causa de la estrecha conexión existente entre el órgano jurisdiccional y el litigio o para facilitar una buena administración de justicia. La existencia de una estrecha conexión debe garantizar la seguridad jurídica y evitar la posibilidad de que una persona sea demandada ante un órgano jurisdiccional de un Estado miembro que no hubiera podido prever razonablemente. Este aspecto reviste particular importancia en relación con los litigios relativos a obligaciones no contractuales derivadas de vulneraciones del derecho a la intimidad y de los derechos de la personalidad, incluida la difamación.»

4. El artículo 4, apartado 1, de dicho Reglamento dispone:

«Salvo lo dispuesto en el presente Reglamento, las personas domiciliadas en un Estado miembro estarán sometidas, sea cual sea su nacionalidad, a los órganos jurisdiccionales de dicho Estado.»

5. El artículo 7 del mencionado Reglamento prevé:

«Una persona domiciliada en un Estado miembro podrá ser demandada en otro Estado miembro:

1) a) en materia contractual, ante el órgano jurisdiccional del lugar en el que se haya cumplido o deba cumplirse la obligación que sirva de base a la demanda;

[...].»

6. El artículo 24 del mismo Reglamento es del siguiente tenor:

«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.

[...].»

*Reglamento n.º 593/2008*

7. Los considerandos 7 y 17 del Reglamento n.º 593/2008 indican:

«(7) El ámbito de aplicación material y las disposiciones del presente Reglamento deben garantizar la coherencia con el 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 2001, L 12, p. 1)] (Bruselas I), y el Reglamento (CE) n.º 864/2007 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de julio de 2007, sobre la ley aplicable a las obligaciones extracontractuales (Roma II) [(DO 2007, L 199, p. 40)].

[...]

(17) Por lo que se refiere a la ley aplicable a falta de elección, los conceptos de "prestación de servicios" y de "venta de mercaderías" deben interpretarse del mismo modo que al aplicar el artículo 5 del Reglamento [n.º 44/2001], en cuanto la venta de mercaderías y la prestación de servicios están cubiertos por dicho



Reglamento. Aunque los contratos de franquicias y de distribución son contratos de servicios, están sujetos a normas específicas.»

8. El artículo 1 del Reglamento n.º 593/2008 dispone:

«1. El presente Reglamento se aplicará a las obligaciones contractuales en materia civil y mercantil en las situaciones que impliquen un conflicto de leyes.

[...]

2. Se excluirán del ámbito de aplicación del presente Reglamento:

[...]

f) las cuestiones pertenecientes al Derecho de sociedades, asociaciones y otras personas jurídicas, relativas a cuestiones como la constitución, mediante registro o de otro modo, la capacidad jurídica, el funcionamiento interno y la disolución de sociedades, asociaciones y otras personas jurídicas, así como la responsabilidad personal de los socios y administradores como tales con respecto a las obligaciones de la sociedad u otras personas jurídicas;

[...].»

9. A tenor del artículo 4, apartado 1, de este Reglamento:

«A falta de elección realizada de conformidad con lo dispuesto en el artículo 3, y sin perjuicio de lo dispuesto en los artículos 5 a 8, la ley aplicable al contrato se determinará de este modo:

a) el contrato de compraventa de mercaderías se regirá por la ley del país donde el vendedor tenga su residencia habitual;

b) el contrato de prestación de servicios se regirá por la ley del país donde el prestador del servicio tenga su residencia habitual;

c) el contrato que tenga por objeto un derecho real inmobiliario o el arrendamiento de un bien inmueble se regirá por la ley del país donde esté sito el bien inmueble;

[...].»

### Litigio principal y cuestiones prejudiciales

10. El Sr. Postnov y la Sra. Postnova, quienes tienen su domicilio en Dublín (Irlanda), son propietarios de un apartamento que forma parte de un inmueble en régimen de propiedad horizontal situado en Bansko (Bulgaria) que adquirieron mediante un contrato de compraventa celebrado el 30 de mayo de 2008.

11. En las juntas anuales de propietarios de ese inmueble, celebradas en los meses de enero de 2013, enero de 2014, febrero de 2015, marzo de 2016 y marzo de 2017, se adoptaron acuerdos acerca de las cuotas anuales del presupuesto de la comunidad para el mantenimiento de los elementos comunes.

12. El Sr. Kerr, en su calidad de administrador del mencionado inmueble, presentó una demanda ante el Rayonen sad Razlog (Tribunal de Primera Instancia de Razlog, Bulgaria) solicitando que el Sr. Postnov y la Sra. Postnova fueran condenados al pago de las cuotas anuales que, según el Sr. Kerr, estos no habían satisfecho íntegramente y al pago de una indemnización por demora.

13. Mediante un auto que resolvió dicha pretensión, el Rayonen sad Razlog (Tribunal de Primera Instancia de Razlog) consideró que, en virtud del artículo 4, apartado 1, del Reglamento n.º 1215/2012, carecía de competencia para conocer del litigio que enfrentaba al Sr. Kerr con el Sr. Postnov y la Sra. Postnova, dado que estos tenían su domicilio en Dublín y no se cumplían los requisitos de aplicación de las excepciones a la regla de competencia general contenida en esa disposición.

14. El Sr. Kerr interpuso recurso contra dicho auto ante el órgano jurisdiccional remitente.



15. El órgano jurisdiccional remitente alberga dudas acerca de la naturaleza jurídica de las obligaciones resultantes de un acuerdo de una colectividad carente de personalidad jurídica, como una junta general de propietarios de un inmueble en régimen de propiedad horizontal.

16. En este contexto, el Okrazhen sad - Blagoevgrad (Tribunal Provincial de Blagoevgrad, Bulgaria) decidió suspender el procedimiento y plantear al Tribunal de Justicia las siguientes cuestiones prejudiciales:

«1) Los acuerdos de comunidades de Derecho sin personalidad jurídica que se constituyen por ley a raíz de la titularidad particular de un derecho, adoptados por la mayoría de sus miembros pero que vinculan a todos estos, incluidos aquellos que no hubieran votado, ¿generan una "obligación contractual" a efectos de la determinación de la competencia internacional conforme al artículo 7, punto 1, letra a), del Reglamento [n.º 1215/2012]?

2) En caso de respuesta negativa a la primera cuestión, ¿procede aplicar a tales acuerdos las disposiciones sobre la determinación de la ley aplicable a las relaciones contractuales, establecidas en el [Reglamento n.º 593/2008]?

3) En caso de respuesta negativa a las cuestiones primera y segunda, ¿procede aplicar a tales acuerdos las disposiciones del Reglamento [n.º 864/2007], y en tal caso cuál de las bases jurídicas de responsabilidad extracontractual establecidas en dicho Reglamento resulta aplicable en el presente asunto?

4) En caso de respuesta afirmativa a las cuestiones primera o segunda, ¿procede considerar que los acuerdos de comunidades sin personalidad jurídica relativos a los gastos para el mantenimiento de edificios deben calificarse de "contratos de prestación de servicios" en el sentido del artículo 4, apartado 1, letra b), del [Reglamento n.º 593/2008] o de contratos sobre un "derecho real" o de "arrendamiento", en el sentido del artículo 4, apartado 1, letra c), de dicho Reglamento?»

### Sobre las cuestiones prejudiciales

#### *Sobre la primera cuestión prejudicial*

17. Mediante su primera cuestión prejudicial, el órgano jurisdiccional remitente pregunta, fundamentalmente, si el artículo 7, punto 1, letra a), del Reglamento n.º 1215/2012 debe ser interpretado en el sentido de que ha de considerarse que un litigio que tiene por objeto una obligación de pago derivada de un acuerdo de la junta general de propietarios de un inmueble en régimen de propiedad horizontal que carece de personalidad jurídica y que ha sido constituida especialmente por la ley para ejercer ciertos derechos, que ha sido aprobado por la mayoría de sus miembros pero que vincula a todos sus miembros, pertenece a la esfera de la «materia contractual», en el sentido de esta disposición.

18. En el presente asunto, la obligación cuyo cumplimiento se exige tiene su origen en un acuerdo adoptado por la junta general de propietarios de un inmueble en régimen de propiedad horizontal que fija el importe de las cuotas anuales del presupuesto de la comunidad para el mantenimiento de los elementos comunes de ese inmueble.

19. En la medida en que el Reglamento n.º 1215/2012 deroga y sustituye al Reglamento n.º 44/2001, la interpretación por el Tribunal de Justicia de las disposiciones de este último Reglamento será igualmente válida para el Reglamento n.º 1215/2012 cuando las disposiciones de ambos instrumentos de Derecho de la Unión puedan calificarse como equivalentes (sentencia de 15 de noviembre de 2018, Kuhn, C-308/17, EU:C:2018:911, apartado 31 y jurisprudencia citada).

20. Por consiguiente, la interpretación del Tribunal de Justicia en relación con el artículo 5, punto 1, del Reglamento n.º 44/2001 es también pertinente respecto del artículo 7, punto 1, del Reglamento n.º 1215/2012, en la medida en que estas disposiciones pueden considerarse equivalentes (sentencia de 15 de junio de 2017, Kareda, C-249/16, EU:C:2017:472, apartado 27).

21. Según reiterada jurisprudencia del Tribunal de Justicia, la competencia prevista en el artículo 4 del Reglamento n.º 1215/2012, a saber, la competencia de los órganos jurisdiccionales del Estado miembro en cuyo territorio tiene su domicilio el demandado, constituye la regla general. Solo como excepción a esta regla prevé



dicho Reglamento reglas de competencia especial y exclusiva en determinados casos, enumerados de forma taxativa, en los que la acción judicial contra el demandado puede o debe entablarse, según proceda, ante un órgano jurisdiccional de otro Estado miembro (sentencias de 7 de marzo de 2018, E.ON Czech Holding, C-560/16, EU:C:2018:167, apartado 26, y de 12 de septiembre de 2018, Löber, C-304/17, EU:C:2018:701, apartado 18).

**22.** En consecuencia, las reglas de competencia especiales previstas en el Reglamento n.º 1215/2012 deben interpretarse de modo estricto, sin que quepa una interpretación de las mismas que vaya más allá de los supuestos expresamente contemplados en el citado Reglamento (sentencias de 18 de julio de 2013, ÖFAB, C-147/12, EU:C:2013:490, apartado 31; de 17 de octubre de 2013, OTP Bank, C-519/12, no publicada, EU:C:2013:674, apartado 23, y de 14 de julio de 2016, Granarolo, C-196/15, EU:C:2016:559, apartado 18).

**23.** Por lo que se refiere a la regla de competencia especial prevista en el artículo 7, punto 1, letra a), del Reglamento n.º 1215/2012, el Tribunal de Justicia ha declarado que la celebración de un contrato no es un requisito de aplicación de esta disposición (sentencias de 28 de enero de 2015, Kolassa, C-375/13, EU:C:2015:37, apartado 38, y de 21 de abril de 2016, Austro-Mechana, C-572/14, EU:C:2016:286, apartado 34).

**24.** Si bien esta disposición no exige la celebración de un contrato, sí que es indispensable para que resulte aplicable, por el contrario, identificar una obligación, dado que la competencia del órgano jurisdiccional nacional en virtud de esta disposición se determina en función del lugar en el que hubiere sido o debiere ser cumplida la obligación que sirva de base a la demanda. Así, el concepto de «materia contractual» en el sentido de la citada disposición no puede ser entendido como referido a una situación en la que no existe ningún compromiso libremente asumido por una parte frente a la otra (sentencias de 14 de marzo de 2013, Česká sporitelna, C-419/11, EU:C:2013:165, apartado 46; de 28 de enero de 2015, Kolassa, C-375/13, EU:C:2015:37, apartado 39, y de 21 de abril de 2016, Austro-Mechana, C-572/14, EU:C:2016:286, apartado 35).

**25.** Por consiguiente, la aplicación de la regla de competencia especial en materia contractual establecida en el artículo 7, punto 1, letra a), del Reglamento n.º 1215/2012 presupone la determinación de una obligación jurídica libremente consentida por una persona respecto a otra y en la que se basa la acción del demandante (sentencias de 14 de marzo de 2013, Česká sporitelna, C-419/11, EU:C:2013:165, apartado 47; de 18 de julio de 2013, ÖFAB, C-147/12, EU:C:2013:490, apartado 33, y de 21 de abril de 2016, Austro-Mechana, C-572/14, EU:C:2016:286, apartado 36).

**26.** Por lo que se refiere al artículo 5, punto 1, del Convenio de 27 de septiembre de 1968 relativo a la competencia judicial y a la ejecución de resoluciones judiciales en materia civil y mercantil (DO 1972, L 299, p. 32; EE 01/01, p. 186), cuya redacción se corresponde con la del artículo 7, punto 1, del Reglamento n.º 1215/2012, de modo que, tal como se ha recordado en el anterior apartado 19, la interpretación hecha por el Tribunal de Justicia de la primera de estas disposiciones vale también para la segunda, es preciso señalar que el Tribunal de Justicia ya ha declarado que las obligaciones que tienen por objeto el pago de una cantidad de dinero y que se fundamentan en los vínculos existentes entre una asociación y sus miembros deben considerarse incluidas en la «materia contractual» a que se refiere dicha disposición, dado que la adhesión a una asociación crea, entre los asociados, vínculos estrechos del mismo tipo que los que se establecen entre las partes de un contrato (sentencias de 22 de marzo de 1983, Peters Bauunternehmung, 34/82, EU:C:1983:87, apartados 13 y 15; de 10 de marzo de 1992, Powell Duffryn, C-214/89, EU:C:1992:115, apartado 15, y de 20 de enero de 2005, Engler, C-27/02, EU:C:2005:33, apartado 47).

**27.** Pues bien, como señaló la Abogado General en el punto 54 de sus conclusiones, si bien es cierto que la participación en una comunidad de propietarios viene exigida por la ley, no lo es menos que los detalles de la administración de los elementos comunes del inmueble de que se trate están, en su caso, regulados contractualmente y que la adhesión a la comunidad se realiza mediante la adquisición voluntaria de una vivienda junto con la correspondiente cuota de participación en los elementos comunes del inmueble, de forma que una obligación de los propietarios respecto de la comunidad, como la que es objeto del litigio principal, debe ser considerada una obligación jurídica libremente asumida, en el sentido de la jurisprudencia citada en el anterior apartado 25.



**28.** La circunstancia de que esta obligación resulte exclusivamente de este acto de adquisición o que se genere como consecuencia del mismo y de un acuerdo aprobado por la junta general de propietarios de dicho inmueble carece de relevancia a efectos de la aplicación del artículo 7, punto 1, letra a), del Reglamento n.º 1215/2012 a un litigio relativo a dicha obligación (véase, por analogía, la sentencia de 22 de marzo de 1983, Peters Bauunternehmung, 34/82, EU:C:1983:87, apartado 18).

**29.** Asimismo, tampoco incide en esta aplicación la circunstancia de que los propietarios en cuestión no hayan participado en la aprobación de este acuerdo o se hayan opuesto al mismo y de que, no obstante, por obra de la ley, tal acuerdo y la obligación que se deriva del mismo tengan carácter vinculante y se impongan a los mismos, ya que al adquirir y conservar la condición de copropietario de un inmueble, cada copropietario consiente en someterse a la totalidad de las disposiciones del acto que regula el correspondiente inmueble en régimen de propiedad horizontal y a los acuerdos aprobados por la junta general de propietarios del mismo (véase, en este sentido, la sentencia de 10 de marzo de 1992, Powell Duffryn, C-214/89, EU:C:1992:115, apartados 18 y 19).

**30.** Habida cuenta de las anteriores consideraciones, debe responderse a la primera cuestión prejudicial que el artículo 7, punto 1, letra a), del Reglamento n.º 1215/2012 debe ser interpretado en el sentido de que ha de considerarse que un litigio que tiene por objeto una obligación de pago derivada de un acuerdo de la junta general de propietarios de un inmueble en régimen de propiedad horizontal que carece de personalidad jurídica y que ha sido constituida especialmente por la ley para ejercer ciertos derechos, que ha sido aprobado por la mayoría de sus miembros pero que vincula a todos sus miembros, pertenece a la esfera de la «materia contractual», en el sentido de esta disposición.

*Sobre las cuestiones prejudiciales segunda y tercera*

**31.** Dado que las cuestiones prejudiciales segunda y tercera solo se plantearon para el caso de que se respondiera negativamente a la primera cuestión prejudicial, no procede dar respuesta a las mismas.

*Sobre la cuarta cuestión prejudicial*

**32.** Mediante su cuarta cuestión prejudicial, el órgano jurisdiccional remitente pregunta, fundamentalmente, si un litigio referido a una obligación de pago resultante de un acuerdo de la junta general de propietarios de un inmueble en régimen de propiedad horizontal, relativa a los gastos de mantenimiento de los elementos comunes de ese inmueble debe ser considerada como una obligación relativa a un contrato de prestación de servicios, en el sentido del artículo 4, apartado 1, letra b), del Reglamento n.º 593/2008, o un contrato que tenga por objeto un derecho real inmobiliario, en el sentido del artículo 4, apartado 1, letra c), de ese Reglamento.

**33.** Con carácter preliminar, es preciso señalar que la exclusión del ámbito de aplicación del Reglamento n.º 593/2008 de las cuestiones pertenecientes al Derecho de sociedades, asociaciones y otras personas jurídicas, relativas a cuestiones como la constitución, mediante registro o de otro modo, la capacidad jurídica, el funcionamiento interno y la disolución de sociedades, asociaciones y otras personas jurídicas, establecida en el artículo 1, apartado 2, letra f), de ese Reglamento, no se refiere a un requerimiento por el que una agrupación sin personalidad jurídica, en este caso la constituida por los propietarios de un inmueble en régimen de propiedad horizontal representados por su administrador, reclama el pago de cuotas anuales del presupuesto de la comunidad de ese inmueble, el cual se inserta en la esfera del Derecho general en materia de obligaciones contractuales, sino que únicamente se refiere a los aspectos orgánicos de esas sociedades, asociaciones y otras personas jurídicas.

**34.** A este respecto debe, asimismo, señalarse que esta interpretación queda confirmada por el informe relativo al Convenio sobre la Ley Aplicable a las Obligaciones Contractuales, elaborado por Mario Giuliano, de la Universidad de Milán, y Paul Lagarde, de la Universidad de París (DO 1980, C 282, p. 1), según el cual la exclusión de dichas cuestiones del ámbito de aplicación del Convenio sobre la Ley Aplicable a las Obligaciones Contractuales abierto a la firma en Roma el 19 de junio de 1980 (DO 1980, L 266, p. 1), que fue reemplazado, entre los Estados miembros, por el Reglamento n.º 593/2008, contempla todos los actos de naturaleza compleja necesarios para la constitución de una sociedad o que rigen su vida interna o su disolución, esto es, actos pertenecientes a la esfera del Derecho de sociedades.



**35.** De ello se desprende que el Reglamento n.º 593/2008 es aplicable en una situación como la controvertida en el litigio principal.

**36.** Según el considerando 7 del Reglamento n.º 593/2008, el ámbito de aplicación material y las disposiciones de ese Reglamento deben ser coherentes con el Reglamento n.º 44/2001. Dado que este último quedó derogado y sustituido por el Reglamento n.º 1215/2012, este objetivo de coherencia es también aplicable respecto de este último.

**37.** A este respecto, debe recordarse, por lo que respecta al artículo 24, apartado 1, del Reglamento n.º 1215/2012, el cual atribuye competencia exclusiva a los órganos jurisdiccionales del Estado miembro donde el inmueble se halle en materia de derechos reales inmobiliarios y de contratos de arrendamiento de bienes inmuebles, que el Tribunal de Justicia ha precisado que esta competencia 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 de este Reglamento y estén destinadas, por una parte, a determinar la extensión, el contenido, la propiedad o la posesión de un bien inmueble o la existencia de otros derechos reales sobre ese tipo de bienes y, por otra, a garantizar a los titulares de esos derechos la protección de las facultades vinculadas a sus títulos (sentencias de 17 de diciembre de 2015, Komu y otros, C-605/14, EU:C:2015:833, apartado 26, y de 16 de noviembre de 2016, Schmidt, C-417/15, EU:C:2016:881, apartado 30).

**38.** Habida cuenta de estas precisiones, y dado que la acción que originó el litigio principal no figura entre las acciones de tal índole, sino que se fundamenta en los derechos de la comunidad al pago de las cuotas relativas al mantenimiento de los elementos comunes de un inmueble, no debe considerarse que esta acción guarda relación con un contrato que tenga por objeto un derecho real inmobiliario, en el sentido del artículo 4, apartado 1, letra c), del Reglamento n.º 593/2008.

**39.** Por lo que se refiere al concepto de «servicios», en el sentido del artículo 7, punto 1, letra b), segundo guion, del Reglamento n.º 1215/2012, resulta de una jurisprudencia reiterada del Tribunal de Justicia que este concepto implica, como mínimo, que la parte que los presta lleve a cabo una determinada actividad como contrapartida de una remuneración (sentencias de 23 de abril de 2009, Falco Privatstiftung y Rabitsch, C-533/07, EU:C:2009:257, apartado 29; de 19 de diciembre de 2013, Corman-Collins, C-9/12, EU:C:2013:860, apartado 37; de 10 de septiembre de 2015, Holterman Ferho Exploitatie y otros, C-47/14, EU:C:2015:574, apartado 57; de 15 de junio de 2017, Karede, C-249/16, EU:C:2017:472, apartado 35, y de 8 de marzo de 2018, Saey Home & Garden, C-64/17, EU:C:2018:173, apartado 38).

**40.** En el presente asunto, la acción de que conoce el órgano jurisdiccional remitente tiene por objeto la ejecución de una obligación de pago de la contribución de los interesados a las cargas del inmueble en el que tienen su propiedad y cuyo importe quedó fijado por la junta general de propietarios.

**41.** En consecuencia, debe considerarse que un litigio como el planteado en el asunto principal no tiene por objeto un derecho real inmobiliario, en el sentido del artículo 4, apartado 1, letra c), del Reglamento n.º 593/2008, sino una prestación de servicios, en el sentido del artículo 4, apartado 1, letra b), de ese Reglamento.

**42.** En estas circunstancias, debe responderse a la cuarta cuestión prejudicial que el artículo 4, apartado 1, letra b), del Reglamento n.º 593/2008 debe interpretarse en el sentido de que un litigio, como el planteado en el asunto principal, que tiene por objeto una obligación de pago resultante de un acuerdo de la junta general de propietarios de un inmueble en régimen de propiedad horizontal, relativo a los gastos de mantenimiento de los elementos comunes de ese inmueble, debe ser considerado un litigio referido a un contrato de prestación de servicios, en el sentido de esa disposición.

### Costas

**43.** Dado que el procedimiento tiene, para las partes del litigio principal, el carácter de un incidente promovido ante el órgano jurisdiccional nacional, corresponde a este 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 Primera) declara:

**1) El artículo 7, punto 1, letra a), 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 ser interpretado en el sentido de que ha de considerarse que un litigio que tiene por objeto una obligación de pago derivada de un acuerdo de la junta general de propietarios de un inmueble en régimen de propiedad horizontal que carece de personalidad jurídica y que ha sido constituida especialmente por la ley para ejercer ciertos derechos, que ha sido aprobado por la mayoría de sus miembros pero que vincula a todos sus miembros, pertenece a la esfera de la «materia contractual», en el sentido de esta disposición.**

**2) El artículo 4, apartado 1, letra b), del Reglamento (CE) n.º 593/2008 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 17 de junio de 2008, sobre la ley aplicable a las obligaciones contractuales (Roma I), debe interpretarse en el sentido de que un litigio, como el planteado en el asunto principal, que tiene por objeto una obligación de pago resultante de un acuerdo de la junta general de propietarios de un inmueble en régimen de propiedad horizontal, relativo a los gastos de mantenimiento de los elementos comunes de ese inmueble, debe ser considerado un litigio referido a un contrato de prestación de servicios, en el sentido de esa disposición.**

Firmas

\* Lengua de procedimiento: búlgaro.

Fuente: sitio internet del Tribunal de Justicia.