

## Versión anonimizada

Traducción

C-433/19 - 1

Asunto C-433/19

### Petición de decisión prejudicial

**Fecha de presentación:**

6 de junio de 2019

**Órgano jurisdiccional remitente:**

Oberster Gerichtshof (Tribunal Supremo de lo Civil y Penal, Austria)

**Fecha de la resolución de remisión:**

21 de mayo de 2019

**Parte recurrente:**

Ellmes Property Services Limited

**Parte recurrida:**

SP

---

**REPÚBLICA DE AUSTRIA**

**OBERSTER GERICHTSHOF (TRIBUNAL SUPREMO DE LO CIVIL Y PENAL)** [omissis]

El Oberster Gerichtshof, como órgano jurisdiccional de casación [omissis] en el litigio por cesación entre la parte demandante SP, con domicilio en 5700 Zell am See, [omissis] y la parte demandada Ellmes Property Services Limited, con domicilio en GB DN46SA Doncaster, Reino Unido, [omissis], con motivo del recurso de casación de la parte demandada contra la resolución del Landesgericht Salzburg (Tribunal Regional de Salzburgo) como tribunal de apelación de 30 de enero de 2019, [omissis] que modificó la resolución de 5 de noviembre de 2018 del Bezirksgericht Zell am See (Tribunal de Distrito de Zell am See), ha adoptado el siguiente

Auto

[...]

**A.** Se plantean al Tribunal de Justicia de la Unión Europea las siguientes cuestiones prejudiciales:

**1.** ¿Debe interpretarse el artículo 24, punto 1, párrafo primero, primera alternativa, 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 (en lo sucesivo, «Reglamento n.º 1215/2012»), en el sentido de que las demandas de un propietario de vivienda en régimen horizontal, que pretenden prohibir a otro propietario de vivienda en régimen horizontal que modifique su elemento de propiedad horizontal, en particular su uso declarado, unilateralmente, sin aprobación de los demás propietarios de viviendas en régimen horizontal, versan sobre la materia de derechos reales?

**2.** En caso de que la respuesta a la cuestión anterior sea negativa:

¿Debe interpretarse el artículo 7, punto 1, letra a), del Reglamento n.º 1215/2012 en el sentido de que las demandas mencionadas en [la primera cuestión] versan sobre derechos en materia contractual que deben cumplirse en el lugar en que se halle sito el bien en cuestión?

**B.** [omissis] [Suspensión del procedimiento]

Fundamentos:

### **I. Antecedentes de hecho**

Ambas partes son propietarias de viviendas en régimen de propiedad horizontal en un edificio sito en Zell am See, Austria. El demandante, propietario de la vivienda n.º 10, está domiciliado en dicha vivienda. La compañía demandada, propietaria de la vivienda n.º 20, tiene su sede en el Reino Unido. Su elemento de propiedad horizontal, cuyo uso declarado es el de vivienda, lo utiliza con fines turísticos, alquilándolo habitualmente a turistas.

### **II. Alegaciones y pretensiones de las partes**

El demandante, en su demanda interpuesta ante el Bezirksgericht Zell am See, pretende el cese de la utilización turística, alegando que es contraria al uso declarado y, a falta de aprobación de los demás propietarios de vivienda, es unilateral y menoscaba el derecho de propiedad horizontal del demandante. Invocó el foro previsto en el artículo 24, punto 1, párrafo primero, primera alternativa, del Reglamento n.º 1215/2012.

La demandada alegó la excepción de falta de competencia espacial e internacional.

### III. Resumen del procedimiento hasta la fecha

El órgano jurisdiccional de primera instancia (Bezirksgericht Zell am See) negó su competencia espacial e internacional, considerando que un litigio sobre un acuerdo de uso de Derecho privado celebrado entre propietarios de viviendas no afecta directamente a su posición jurídico-real.

El órgano jurisdiccional de segunda instancia (Landesgericht Salzburg) estimó el recurso del demandante y rechazó la excepción de falta de competencia espacial e internacional. Apreció que el uso declarado de un elemento de propiedad horizontal se fundamenta en un acuerdo de Derecho privado entre los propietarios de las viviendas (por regla general, en los estatutos de la comunidad de propietarios). Consideró que el uso declarado para una finalidad particular y el uso continuado así establecido es uno de los derechos reales con protección absoluta del propietario de la vivienda.

Contra esta resolución la demandada interpuso recurso ante el Oberster Gerichtshof. El demandante pretende que se desestime el recurso.

### IV. Derecho de la Unión

1. El artículo 24 del Reglamento n.º 1215/2012 prevé, entre otras, las siguientes competencias exclusivas:

*«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.»*

2. El artículo 7, punto 1, del Reglamento n.º 1215/2012 establece:

*«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;*

*b) a efectos de la presente disposición, y salvo pacto en contrario, dicho lugar será:*

- cuando se trate de una compraventa de mercaderías, el lugar del Estado miembro en el que, según el contrato, hayan sido o deban ser entregadas las mercaderías,*

- *cuando se trate de una prestación de servicios, el lugar del Estado miembro en el que, según el contrato, hayan sido o deban ser prestados los servicios;*
- c) *cuando la letra b) no sea aplicable, se aplicará la letra a);»*

## V. Derecho nacional

La Wohnungseigentumsgesetz 2002 (Ley de propiedad horizontal de 2002; en lo sucesivo, «WEG») establece, en extracto, lo siguiente:

«Artículo 2.

1) *La propiedad de vivienda en régimen horizontal es el derecho real del copropietario de una finca o de una comunidad bipersonal a utilizar un elemento de propiedad horizontal con exclusividad y a disponer del mismo con exclusión de los demás. [...]*

2) *Son elementos de propiedad horizontal las viviendas, los otros espacios independientes y las plazas de garaje para vehículos de motor (elementos susceptibles de propiedad horizontal) sobre los que se haya constituido la propiedad horizontal. Una vivienda es una parte de un edificio, cerrada arquitectónicamente, independiente según la percepción del tráfico económico y jurídico, que por su naturaleza y tamaño es adecuada para satisfacer la necesidad individual de vivienda de las personas. Constituye “otro espacio independiente” una parte de un edificio, cerrada arquitectónicamente, independiente según la percepción del tráfico económico y jurídico, a la que por su naturaleza y tamaño le corresponde una relevancia económica sustancial, como por ejemplo un local comercial independiente o un garaje. [...]*

[...]

5) *El propietario de vivienda es un copropietario de la finca que ostenta la propiedad de vivienda sobre un elemento de propiedad horizontal en la finca.*

[...]

Artículo 3.

1) *La propiedad de vivienda en régimen horizontal se puede constituir en virtud de:*

1. *un acuerdo escrito de todos los copropietarios (estatuto de la comunidad de propietarios) [...]*

[...]

Artículo 16.

1) *El uso del elemento de propiedad horizontal le corresponde al propietario de vivienda.*

2) *El propietario de vivienda tiene derecho a modificar (incluido cambiar el uso declarado) a sus expensas su elemento de propiedad horizontal; se aplicarán las normas siguientes:*

1. *La modificación no deberá tener como consecuencia un daño en el edificio ni podrá perjudicar los intereses dignos de protección de los demás propietarios de viviendas [...].*

2. *Cuando para una modificación se recurra también a elementos comunes de la finca, la modificación deberá respetar además los usos del tráfico económico y jurídico o servir a un interés importante del propietario de vivienda.»*

## **VI. Motivación de las cuestiones prejudiciales**

1. Con arreglo a la jurisprudencia nacional, todo propietario de vivienda dispone de una acción negatoria para perseguir pretensiones de cesación o supresión contra aquellos propietarios de vivienda que unilateralmente, sin la aprobación de todos los demás propietarios de vivienda o sin una resolución judicial firme que la sustituya, realicen modificaciones en sus elementos de propiedad horizontal, incluidos los cambios en el uso declarado. Dicha acción no forma parte de los asuntos comunes de la administración, para los que la comunidad de todos los copropietarios ostenta personalidad jurídica. El uso declarado de un elemento de propiedad horizontal como vivienda o como local comercial se fundamenta en el acuerdo privado de todos los propietarios de viviendas, que suele recogerse en los estatutos de la comunidad de propietarios. Según la jurisprudencia nacional, constituye un cambio de uso declarado la utilización turística afirmada en la demanda de un elemento de propiedad horizontal cuyo uso declarado es el de vivienda. Declarar el uso de un elemento de propiedad horizontal y mantener la utilización así definida forman parte del derecho con protección absoluta de cada propietario de vivienda [omissis].

2. En opinión del órgano jurisdiccional remitente, en el caso de esta demanda habría que considerar el foro exclusivo del artículo 24, punto 1, párrafo primero, primera alternativa, y, de forma subsidiaria, el foro especial del artículo 7, punto 1, letra a), del Reglamento n.º 1215/2012.

3. Según la jurisprudencia del Tribunal de Justicia, la competencia exclusiva de los tribunales del Estado en que se halle sito el inmueble (artículo 24, punto 1) no engloba la totalidad de las acciones relativas a los derechos reales inmobiliarios, sino únicamente aquellas que estén destinadas, por una parte, a determinar la extensión, la consistencia, la propiedad o la posesión de un bien inmueble o la existencia de otros derechos reales sobre dicho bien y, por otra, a garantizar a los titulares de esos derechos la protección de las facultades inherentes a sus títulos. La diferencia entre un derecho real y un derecho personal reside en el hecho de

que el primero, por gravar un bien corporal, surte sus efectos con respecto a todos, mientras que el segundo únicamente puede invocarse contra el deudor (sentencia del Tribunal de Justicia de 16 de noviembre de 2016, Schmidt, C-417/15, apartados 30 y 31).

4. La propiedad horizontal sobre viviendas en Austria, como derecho de un copropietario a utilizar con exclusividad un determinado elemento de propiedad horizontal, es un derecho real protegido ante injerencias de terceros, pero también de los demás propietarios de viviendas. En virtud de los estatutos de la comunidad de propietarios, entre los propietarios de viviendas existe una relación contractual contraída voluntariamente. Si procede descartar el foro de la ubicación y es primordial la obligación contractual del propietario de vivienda de utilizar su elemento de propiedad horizontal del modo acordado, entonces este litigio puede estar sujeto a lo dispuesto en el artículo 7, punto 1, letra a), del Reglamento n.º 1215/2012.

[*omissis*] [procedimiento nacional] [*omissis*] Oberster Gerichtshof,

Viena, a 21 de mayo de 2019

[*omissis*]