



LUXEMBOURG

## Prensa e Información

**COMUNICADO DE PRENSA N° 70/07**

11 de octubre de 2007

Sentencia del Tribunal de Justicia en el asunto C-117/06

*Möllendorf y Möllendorf-Niehuus*

**NO DEBE EJECUTARSE UNA VENTA INMOBILIARIA SI, EN EL ÍTERIN, EL DERECHO COMUNITARIO HA IMPUESTO LA CONGELACIÓN DE RECURSOS ECONÓMICOS DEL COMPRADOR**

*La inscripción definitiva de la transmisión de propiedad en el registro de propiedad, requisito necesario para adquirir la propiedad de un bien inmueble en Alemania, está prohibida si el comprador figura en la lista de personas asociadas a Usamah bin Ladin, a la red Al-Qaida y a los talibanes*

En Derecho alemán, la adquisición de la propiedad por el comprador de un inmueble no se produce con la mera conclusión del contrato de compraventa en escritura notarial entre el vendedor y el comprador, sino que, para ser efectiva, necesita, además, el consentimiento entre las dos partes sobre la transmisión de propiedad y la inscripción de esa transmisión en el registro de la propiedad.

Las Sras. Möllendorf son propietarias de un terreno edificado sito en Berlín. En diciembre aceptaron, mediante escritura notarial, venderlo a un grupo de tres compradores. El acuerdo establecía, además, que el precio de venta debía abonarse a las vendedoras antes de la inscripción definitiva de la transmisión de propiedad en el registro de la propiedad.

Sin embargo, el Grundbuchamt, autoridad competente, denegó la inscripción definitiva de la transmisión de propiedad debido a que uno de los tres compradores figuraba en la lista de personas a las que se aplica la congelación de fondos impuesta por el Derecho comunitario debido a su vinculación con Usamah bin Ladin, la red Al-Qaida o los talibanes.

El tribunal que conoce del recurso contra esta decisión ha preguntado al Tribunal de Justicia si las disposiciones del Reglamento n° 881/2002<sup>1</sup> prohíben efectivamente la inscripción de la transmisión de propiedad a un comprador que ha sido incluido en la lista anexa al Reglamento con posterioridad a la conclusión del contrato de compraventa.

<sup>1</sup> Reglamento (CE) n° 881/2002 del Consejo, de 27 de mayo de 2002, por el que se imponen determinadas medidas restrictivas específicas dirigidas contra determinadas personas y entidades asociadas con Usamah bin Ladin, la red Al-Qaida y los talibanes.

El Tribunal de Justicia ha respondido afirmativamente. Señala que un bien inmueble edificado constituye un recurso económico que, en virtud del Reglamento, no puede ser puesto a disposición de las personas que figuran en la lista. La inscripción definitiva de la transmisión de la propiedad en el registro de la propiedad implica poner el bien a disposición del comprador puesto que, en Derecho alemán, hasta que no se ha realizado dicha inscripción el comprador no adquiere la facultad no sólo de hipotecar, sino también, y sobre todo, la de enajenar el bien inmueble.

El Tribunal de Justicia considera que la prohibición de ejecutar las transmisiones se aplica independientemente de la relación económica entre las prestaciones convenidas y aunque ya se hayan ejecutado varios elementos relativos a la transacción antes de que dicha prohibición sea aplicable a una de las partes del contrato.

La aplicabilidad de la prohibición tampoco queda en entredicho por las consecuencias que produce en Derecho alemán. A este respecto, el tribunal remitente tenía dudas sobre la compatibilidad de la obligación de reembolso que pesa sobre las vendedoras en caso de no inscripción de la transmisión de propiedad en el registro. El Tribunal de Justicia responde que incumbe al órgano jurisdiccional nacional examinar si el eventual reembolso de las cantidades percibidas por las demandantes constituye un menoscabo desproporcionado de su derecho de propiedad.

*Documento no oficial, destinado a la prensa y que no vincula al Tribunal de Justicia.*

*Lenguas disponibles: CS ES DE EL EN FR IT HU NL PL PT SK*

*El texto íntegro de la sentencia se encuentra en el sitio de Internet del Tribunal de Justicia  
<http://curia.eu.int/jurisp/cgi-bin/form.pl?lang=ES&Submit=rechercher&numaff=C-117/06>  
Generalmente puede consultarse a partir de las 12 horas CET del día de su pronunciamiento*

*Si desea más información, diríjase a la Sra. Sanz Maroto  
Tel: (00352) 4303 3667 Fax: (00352) 4303 2668*