



Prensa e Información

Tribunal de Justicia de la Unión Europea
COMUNICADO DE PRENSA nº 51/14
Luxemburgo, 3 de abril de 2014

Sentencia en el asunto C-438/12
Irmengard Weber / Mechthilde Weber

La competencia exclusiva en materia inmobiliaria que el Reglamento Bruselas I atribuye a los tribunales de un Estado miembro no se ve afectada por el hecho de que se haya sometido el asunto anteriormente ante un tribunal de otro Estado miembro

El tribunal que tiene competencia exclusiva no está obligado a suspender el procedimiento ni a inhibirse, sino que debe pronunciarse sobre el fondo

Mediante su sentencia pronunciada hoy, el Tribunal de Justicia responde a las cuestiones prejudiciales planteadas por el Oberlandesgericht München (Tribunal regional superior de Múnich) sobre la interpretación del Reglamento Bruselas I¹ relativo a la competencia judicial, el reconocimiento y la ejecución de resoluciones judiciales en materia civil y mercantil. Ante el Oberlandesgericht München se ha presentado una demanda que opone a dos copropietarias de un inmueble situado en Múnich. En ese asunto, una de las copropietarias, tras haber ejercitado su derecho de adquisición preferente de la cuota de propiedad de la otra copropietaria (derecho que estaba inscrito en el Registro de la Propiedad), solicita que se condene a la otra copropietaria a autorizar la inscripción de la transmisión de la propiedad en el Registro de la Propiedad. En estas circunstancias, al Oberlandesgericht München pregunta al Tribunal de Justicia si está obligado a suspender el procedimiento, y, en su caso, a declinar su competencia, debido a que existe un litigio sobre el derecho de adquisición preferente controvertido que está pendiente ante el Tribunale ordinario di Milano (Tribunal de Milán). En efecto, el comprador al que la otra copropietaria deseaba vender su cuota de propiedad demandó ante el tribunal italiano a las dos copropietarias con el fin de que se declare la invalidez del ejercicio del derecho de adquisición preferente y la validez del contrato celebrado sobre la cuota de propiedad objeto de litigio.

El Reglamento Bruselas I prevé una competencia exclusiva en los litigios en materia de derechos reales² inmobiliarios. En estos litigios, los tribunales del Estado miembro en el que se encuentra el inmueble tienen competencia exclusiva. En efecto, el tribunal del lugar en el que se sitúa el inmueble es el que, habida cuenta de la proximidad, está en mejores condiciones de tener un buen conocimiento de las situaciones de hecho y de aplicar las normas y los usos que, en general, son los del Estado en el que está situado el inmueble.

El Tribunal de Justicia precisa que esta competencia exclusiva en materia de derechos reales inmobiliarios se aplica a los recursos que tienen por objeto que se declare la invalidez del ejercicio de un derecho de adquisición preferente que grava un bien inmueble y que produce efectos frente a todos. En efecto, un recurso que tiene por objeto que se determine, en esencia, si el ejercicio del derecho de adquisición preferente ha permitido garantizar a su titular el derecho a la transmisión de la propiedad del bien inmobiliario objeto de litigio se refiere a un derecho real inmobiliario. Por tanto, está incluido en la competencia exclusiva de los tribunales del Estado miembro en el que está situado dicho inmueble.

¹ Reglamento (CE) nº 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).

² Un derecho real que grava un bien corporal produce sus efectos frente a todos, mientras que un derecho personal sólo puede ser invocado frente al deudor.

El Reglamento Bruselas I establece, además, que, en caso de litispendencia, es decir, cuando se hayan formulado demandas con el mismo objeto y la misma causa entre las mismas partes ante tribunales de Estados miembros distintos, el tribunal ante el que se haya formulado la segunda demanda deberá suspender de oficio el procedimiento en tanto no se declare competente el tribunal ante el que se formuló la primera demanda.³ Si se declara tal competencia, el tribunal ante el que se presentó la segunda demanda deberá inhibirse en favor del tribunal ante el que se presentó la primera demanda. En principio, el tribunal ante el que se presentó la segunda demanda no puede examinar la competencia del tribunal ante el que se presentó la primera demanda.

El Oberlandesgericht pregunta si esta regla se aplica igualmente cuando el Reglamento Bruselas I atribuye una competencia exclusiva al tribunal ante el que se presentó la segunda demanda.⁴

El Tribunal de Justicia declara que, cuando el tribunal ante el que se presentó la segunda demanda es el del Estado miembro en el que se encuentra situado el inmueble y que, por este motivo, tiene competencia exclusiva, no puede suspender el procedimiento ni inhibirse en favor del tribunal ante el que se presentó la primera demanda, sino que debe pronunciarse sobre el fondo del asunto que se le ha sometido. En efecto, según el citado Reglamento, no podrá reconocerse en el Estado miembro del tribunal ante el que se haya formulado la segunda demanda una resolución dictada por el tribunal ante el que se haya formulado la primera demanda sin observar la competencia exclusiva del segundo tribunal. Aplicar en tal situación la regla relativa a la litispendencia no sería acorde con el imperativo de una buena administración de justicia.

NOTA: La remisión prejudicial permite que los tribunales de los Estados miembros, en el contexto de un litigio del que estén conociendo, interroguen al Tribunal de Justicia acerca de la interpretación del Derecho de la Unión o sobre la validez de un acto de la Unión. El Tribunal de Justicia no resuelve el litigio nacional, y es el tribunal nacional quien debe resolver el litigio de conformidad con la decisión del Tribunal de Justicia. Dicha decisión vincula igualmente a los demás tribunales nacionales que conozcan de un problema similar.

Documento no oficial, destinado a los medios de comunicación y que no vincula al Tribunal de Justicia.

El [texto íntegro](#) de la sentencia se publica en el sitio CURIA el día de su pronunciamiento

Contactos con la prensa: Amaranta Amador Bernal ☎ (+352) 4303 3667

³ Así sucede cuando el tribunal ante el que se presentó la primera demanda no ha declinado de oficio su competencia y ninguna de las partes la ha impugnado. Véase la sentencia del Tribunal de Justicia de 27 de febrero de 2014, Cartier parfums-lunettes y Axa Corporate Solutions Assurances (asunto [C-1/13](#), véase también el [CP nº 27/14](#)).

⁴ No se hace referencia al caso de una cláusula atributiva de competencia que establezca una competencia exclusiva.