SENTENCIA DEL TRIBUNAL DE JUSTICIA (Sala Tercera)

de 11 de febrero de 2010 *

En el asunto C-541/08,

que tiene por objeto una petición de decisión prejudicial planteada, con arreglo al artículo 234 CE, por el Oberster Gerichtshof (Austria), mediante resolución de 4 de noviembre de 2008, recibida en el Tribunal de Justicia el 4 de diciembre de 2008, en el procedimiento entre

Fokus Invest AG

y

Finanzierungsberatung-Immobilientreuhand und Anlageberatung GmbH (FIAG),

EL TRIBUNAL DE JUSTICIA (Sala Tercera),

integrado por el Sr. K. Lenaerts, Presidente de Sala, y los Sres. E. Juhász (Ponente), G. Arestis, J. Malenovský y T. von Danwitz, Jueces;

* Lengua de procedimiento: alemán.

Abogado General: Sr. Y. Bot;
Secretario: Sr. R. Grass;

habiendo considerado los escritos obrantes en autos;

consideradas las observaciones presentadas:

— en nombre de Fokus Invest AG, por el Sr. C. Naske, Rechtsanwalt;

— en nombre del Gobierno austriaco, por el Sr. E. Riedl, en calidad de agente;

— en nombre de la Comisión de las Comunidades Europeas, por los Sres. E. Traversa y F. Hoffmeister, en calidad de agentes;

vista la decisión adoptada por el Tribunal de Justicia, oído el Abogado General, de que el asunto sea juzgado sin conclusiones;

dicta la siguiente

Sentencia

1 La petición de decisión prejudicial se refiere a la interpretación del artículo 25 del anexo I del Acuerdo sobre la libre circulación de personas entre la Comunidad Europea y sus Estados miembros, por una parte, y la Confederación Suiza, por otra, firmado en Luxemburgo el 21 de junio de 1999 (DO 2002, L 114, p. 6), y de los artículos 63 TFUE y 64 TFUE, apartado 1.

2 Esta petición se presentó en el marco de un asunto pendiente ante órganos jurisdiccionales austriacos relativo a los requisitos exigibles a la adquisición, por una sociedad austriaca, cuyas participaciones pertenecen a una sociedad suiza, de un inmueble situado en territorio austriaco.

Marco jurídico

El Acuerdo

3 La Comunidad Europea y sus Estados miembros, por una parte, y la Confederación Suiza, por otra, firmaron el 21 de junio de 1999 siete acuerdos, entre ellos el Acuerdo sobre la libre circulación de personas (en lo sucesivo, «Acuerdo»). Mediante Decisión del Consejo y de la Comisión 2002/309/CE, Euratom, de 4 de abril de 2002 (DO L 114, p. 1), se aprobaron los siete acuerdos en nombre de la Comunidad, y éstos entraron en vigor el 1 de junio de 2002.

4 De conformidad con el preámbulo del Acuerdo, las Partes Contratantes concluyeron dicho Acuerdo «[convencidas] de que la libertad de las personas para circular en los territorios de la otra Parte constituye un elemento importante para el desarrollo armonioso de sus relaciones» y «[decididas] a hacer efectiva entre ellas la libre circulación de personas, apoyándose en las disposiciones que se hallan en aplicación en la Comunidad Europea».

5 El artículo 1 del Acuerdo, bajo el título «Objetivo», dispone:

«El objetivo del presente Acuerdo, en favor de los nacionales de los Estados miembros de la Comunidad Europea y de Suiza, es:

a) conceder un derecho de entrada, de residencia y de acceso a una actividad económica por cuenta ajena, de establecimiento como trabajador autónomo y el derecho de residir en el territorio de las Partes Contratantes;

b) facilitar la prestación de servicios en el territorio de las Partes Contratantes, y en particular liberalizar la prestación de servicios de corta duración;

c) conceder un derecho de entrada y de residencia, en el territorio de las Partes Contratantes, a las personas sin actividad económica en el país de acogida;

d) conceder las mismas condiciones de vida, de empleo y de trabajo que las concedidas a los nacionales.»

6 El artículo 5, apartado 1, del Acuerdo, bajo el título «Prestador de servicios», establece:

«Sin perjuicio de otros acuerdos específicos relativos a la prestación de servicios entre las Partes Contratantes (incluido el acuerdo sobre el sector de contratos públicos, siempre que comprenda la prestación de servicios), un prestador de servicios, incluidas las sociedades con arreglo a las disposiciones del Anexo I, gozará del derecho de prestar un servicio para una prestación en el territorio de la otra Parte Contratante que no sobrepase 90 días de trabajo efectivo por año civil.»

7 El artículo 17 del anexo I del Acuerdo, bajo el título «Prestador de servicios», dispone:

«Queda prohibida en el marco de la prestación de servicios, con arreglo al artículo 5 del presente Acuerdo:

a) toda restricción de una prestación de servicios transfronteriza en el territorio de una Parte Contratante que no sobrepase 90 días de trabajo efectivo por año civil,

b) toda restricción relativa a la entrada y la estancia en los casos contemplados en el apartado 2 del artículo 5 del presente Acuerdo por lo que respecta a:

i) los nacionales de los Estados miembros de la Comunidad Europea o de Suiza que sean prestadores de servicios y estén establecidos en el territorio de una de las Partes Contratantes, distinto del destinatario de los servicios;

ii) los trabajadores por cuenta ajena, independientemente de su nacionalidad, de un prestador de servicios integrados en el mercado regular de trabajo de una Parte Contratante y que se hallen destacados para la prestación de un servicio en el territorio de otra Parte Contratante, sin perjuicio del artículo 1.»

8 En virtud del artículo 18 de dicho anexo I:

«Las disposiciones del artículo 17 del presente Anexo se aplicarán a las sociedades constituidas de conformidad con la legislación de un Estado miembro de la Comunidad Europea o de Suiza y cuya sede social, administración central o establecimiento principal se encuentre en el territorio de una Parte Contratante.»

9 El título VI del anexo I, bajo el título «Adquisiciones inmobiliarias», contiene únicamente el artículo 25, que establece:

«1. El nacional de una Parte Contratante que tenga un derecho de residencia y que establezca su residencia principal en el Estado de acogida gozará de los mismos derechos que un nacional de ese Estado por lo que respecta a la adquisición de inmuebles. Podrá establecer en cualquier momento su residencia principal en el Estado

de acogida, con arreglo a las normas nacionales, independientemente de la duración de su empleo. La salida del Estado de acogida no implicará ninguna obligación de enajenación.

2. El nacional de una Parte Contratante que tenga un derecho de residencia y que no establezca su residencia principal en el Estado de acogida gozará de los mismos derechos que un nacional de ese Estado por lo que respecta a la adquisición de los inmuebles que sirven para ejercer una actividad económica; estos derechos no implicarán ninguna obligación de enajenación con ocasión de la salida del Estado de acogida. También podrá ser autorizado a adquirir una residencia secundaria o una vivienda para las vacaciones. Para esta categoría de nacionales, el presente Acuerdo no afectará a las normas vigentes relativas a la colocación pura de capitales ni al comercio de terrenos sin construir y de viviendas.

3. Un trabajador fronterizo gozará de los mismos derechos que un nacional de ese Estado por lo que respecta a la adquisición de los inmuebles que sirvan para el ejercicio de una actividad económica y una residencia secundaria; estos derechos no implicarán ninguna obligación de enajenación con ocasión de su salida del Estado de acogida. También podrá ser autorizado a adquirir una vivienda para las vacaciones. Para esta categoría de nacionales, el presente Acuerdo no afectará a las normas vigentes en el Estado de acogida relativas a la colocación pura de capitales y al comercio de terrenos sin construir y de viviendas.»

Normativa nacional

10 La Grundbuchsgesetz (Ley del Registro de la propiedad) establece, en sus artículos 53 y 57, que el titular de un derecho de propiedad inmobiliaria podrá solicitar la inscripción de su derecho en el Registro de la propiedad y la cancelación de las demás inscripciones relativas al bien sobre el que se ejerza el derecho.

11 La Wiener Ausländergrunderwerbsgesetz (Ley del Land de Viena relativa a la adquisición de suelo por extranjeros), *(Wiener Landesgesetzblatt* 1998/11, de 3 de marzo de 1998; en lo sucesivo, «WrAuslGEG»), que entró en vigor el 4 de marzo de 1998, establece en su artículo 1, apartado 1:

«La adquisición *inter vivos* por parte de extranjeros de la propiedad (copropiedad), de un derecho de construcción o de un derecho de servidumbre personal sobre inmuebles edificados o sin edificar de todo tipo, así como todo arrendamiento de tales inmuebles a extranjeros sujeto al deber de inscripción en el Registro de la propiedad, precisarán, para su eficacia, de autorización administrativa.»

12 El artículo 2 de dicha Ley dispone:

«Se considerarán extranjeros a los efectos de esta Ley:

1) las personas físicas que no posean la nacionalidad austriaca;

2) las personas jurídicas y sociedades personalistas con capacidad jurídica domiciliadas en el extranjero;

3) las personas jurídicas y sociedades personalistas con capacidad jurídica domiciliadas en Austria y participadas mayoritariamente por extranjeros en el sentido de los puntos 1 o 2;

[…].»

13 De conformidad con el artículo 3, apartado 2, de dicha Ley, las disposiciones del artículo 1 no serán de aplicación, entre otras, a las personas físicas y jurídicas que gocen de las libertades previstas por el Derecho de la Unión y por el Acuerdo sobre el Espacio Económico Europeo y, de conformidad con este artículo 3, apartado 3, «en la medida en que sean incompatibles con otras obligaciones derivadas de tratados internacionales».

14 El artículo 5 de la misma Ley dispone:

«1. Los derechos mencionados en el artículo 1, apartado 1, sólo podrán inscribirse en el Registro de la propiedad a favor de un extranjero […] si el solicitante presenta la resolución por la cual se concede la autorización prevista en esta Ley […].

[…]

4. En el caso de que una adquisición de derechos esté exenta, con arreglo al artículo 3, apartados 2 o 3, de la obligación de autorización prevista en el artículo 1, la autoridad municipal deberá certificarlo por escrito (certificación negativa) a petición del solicitante, a la que éste habrá de acompañar la prueba pertinente.»

15 La exigencia de una certificación negativa cuando la adquisición de un derecho inmobiliario por extranjeros esté exenta de la obligación de autorización fue introducida el 4 de marzo de 1998 por la WrAuslGEG, que derogó, a partir de entonces, la Wiener Landesgesetz betreffend den Grunderwerb durch Ausländer in

Wien (Ley del Land de Viena relativa a la adquisición de suelo en Viena por extranjeros) de 1967, *(Wiener Landesgesetzblatt* 1967/33; en lo sucesivo, «AuslGEG.»)

16 En virtud de la AuslGEG, la adquisición de la propiedad (copropiedad) de inmuebles por extranjeros estaba sujeta, en principio, a la obligación de obtener autorización. Asimismo, consideraba «extranjeros» a las personas jurídicas participadas mayoritariamente por extranjeros y establecía la necesidad de presentar la resolución por la cual se concede la autorización como requisito para realizar la inscripción en el Registro de la propiedad. La diferencia entre el régimen instaurado por la AuslGEG y el régimen actual radica en que, según la Ley precedente, el propio órgano jurisdiccional competente en materia de Registro de la propiedad («Grundbuchgericht») estaba facultado para comprobar la existencia de una excepción legal en beneficio del adquirente de una propiedad inmobiliaria, pese a no estar autorizado para resolver cuestiones de hecho. Correspondía, pues, al solicitante de la inscripción justificar el cumplimiento de los requisitos fácticos exigidos en las adquisiciones que no precisaran de autorización, presentando documentos fehacientes. De este modo, no se exigía una «certificación negativa».

17 En el régimen actual, la autoridad facultada al respecto no es el juez competente en materia de Registro de la propiedad, sino la autoridad municipal. Ésta, a petición del adquirente, que debe presentar las pruebas pertinentes, certificará por escrito que se cumplen los requisitos exigidos para quedar exento de la obligación de autorización, entregándole al efecto la «certificación negativa» prevista en el artículo 5, apartado 4, de la WrAuslGEG.

Litigio principal y cuestiones prejudiciales

18 La sociedad austriaca de responsabilidad limitada Finanzierungsberatung-Immobilientreuhand und Anlageberatung GmbH (en lo sucesivo, «FIAG»), domiciliada en

Viena (Austria), adquirió, mediante contrato de compraventa de 18 de abril de 2007, y por un importe de 4.208.333,34 euros, participaciones de un inmueble situado en esta misma localidad que le conferían la propiedad de 28 pisos y de 24 plazas de garaje, que fueron alquilados. En cuanto a la «condición de austriaca» de esta sociedad, su entonces gerente declaró por su honor, en el contrato de compraventa, que la sociedad se hallaba domiciliada en el territorio nacional y que la totalidad de las participaciones de esta sociedad pertenecía a sociedades anónimas suizas. También se mencionaba que el contrato de compraventa no precisaba la obtención de la autorización para adquirir inmuebles por extranjeros, en virtud del artículo 25 del anexo I del Acuerdo. Por aquel entonces, la sociedad Fokus Invest AG (en lo sucesivo, «Fokus Invest»), domiciliada en Suiza, poseía participaciones del capital de FIAG. En la actualidad, FIAG está aún participada mayoritariamente por una sociedad anónima domiciliada en Suiza.

19 A raíz del contrato de compraventa, FIAG solicitó la inscripción de su derecho de propiedad en el Registro de la propiedad y la cancelación de las inscripciones existentes en dicho registro, entre las que figuraba la anotación de rango inferior, en favor de Fokus Invest, del inicio de un procedimiento de subasta para el cobro de créditos y gastos.

20 El Bezirksgericht Döbling accedió a la solicitud de inscripción en el Registro de la propiedad presentada por FIAG, teniendo lugar la misma el 19 de noviembre de 2007. Fokus Invest, que no tenía interés en la cancelación de la anotación existente en su favor en el registro, impugnó dicha inscripción ante el Landesgericht für Zivilrechtssachen Wien. Este órgano jurisdiccional confirmó la inscripción, sobre la base de que, en virtud del artículo 25 del anexo I del Acuerdo, se equiparan las sociedades domiciliadas en Austria y participadas exclusivamente por sociedades suizas a las sociedades nacionales. En consecuencia, consideró que no era necesario aportar una «certificación negativa» de las autoridades que acreditase que la operación en cuestión está exenta de la obligación de autorización.

21 Fokus Invest interpuso un recurso de casación frente a dicha resolución ante el Oberster Gerichtshof.

22 El órgano jurisdiccional remitente señala que el Acuerdo también prevé en su artículo 1 un derecho de establecimiento «como trabajador autónomo» y que, para designar a los titulares de los derechos derivados del Acuerdo, se refiere, en sus artículos 1, 2 y 3, a los «nacionales de una Parte Contratante». Además, los artículos 5, apartado 1, del Acuerdo y 17 de su anexo I se refieren a los «prestadores de servicios». Según él, este último artículo prohíbe, en principio, cualquier restricción relativa a las prestaciones de servicios de corta duración y sus disposiciones se aplican asimismo, de conformidad con el artículo 18 del anexo I, a las sociedades.

23 Por otra parte, dicho órgano jurisdiccional señala que el artículo 48 CE equipara expresamente las personas jurídicas con las personas físicas nacionales de los Estados miembros, a efectos de la aplicación de las disposiciones relativas a la libertad de establecimiento. Indica que el Acuerdo se refiere también al derecho de establecimiento «como trabajador autónomo», pero no prevé, sin embargo, una equiparación expresa entre personas físicas y jurídicas comparable a la prevista en el artículo 48 CE. El órgano jurisdiccional nacional llega así a la conclusión de que si el Acuerdo sólo es aplicable a las personas físicas, en especial en lo relativo al derecho de establecimiento, no se puede equiparar la empresa de que se trata con un nacional austriaco o con un ciudadano de la Unión Europea a efectos de la adquisición inmobiliaria en cuestión.

24 En el supuesto en que se responda a dicha pregunta en este sentido, el órgano jurisdiccional remitente pone de manifiesto que la libertad de circulación de capitales, prevista en el artículo 56 CE, apartado 1, ampara también el derecho de los extranjeros a realizar inversiones inmobiliarias en un Estado miembro. Sin embargo, en su opinión, el artículo 57 CE, apartado 1, permite mantener, en relación con países terceros, las restricciones existentes el 31 de diciembre de 1993. Se plantea entonces la cuestión de si se puede considerar que las restricciones establecidas por la WrAuslGEG desde el 4 de marzo de 1998 en relación con las adquisiciones inmobiliarias realizadas por extranjeros, a saber, la obligación de ser titular de una autorización o bien la

«certificación negativa» de estar exento de dicha obligación, son restricciones existentes el 31 de diciembre de 1993 sometidas a la AuslGEG entonces vigente.

25 Considerando lo anterior, el Oberster Gerichtshof decidió suspender el procedimiento y plantear al Tribunal de Justicia las siguiente cuestiones prejudiciales:

«1) ¿Ha de interpretarse el artículo 25 del anexo I del Acuerdo […] en el sentido de que la equiparación con los nacionales a efectos de la adquisición de inmuebles se aplica únicamente a las personas físicas y no a las sociedades?

2) En caso de respuesta afirmativa a la primera cuestión:

¿Constituyen las disposiciones [de la WrAuslGEG] que exigen, para la adquisición de inmuebles por sociedades extranjeras en el sentido del artículo 2, punto 3, de la WrAuslGEG, la presentación de una certificación que acredite estar exento de la obligación de obtener una autorización (artículos 5, apartado 4, y 3, punto 3, de la WrAuslGEG) una restricción de la libre circulación de capitales (artículo 56 CE) admisible frente a [la Confederación Suiza], como tercer país, con arreglo al artículo 57 CE, apartado 1?»

Sobre las cuestiones prejudiciales

Primera cuestión

26 La cuestión de si se puede interpretar que las disposiciones del Acuerdo también son aplicables a las personas jurídicas se planteó, en cuanto al aspecto concreto del derecho de establecimiento, en el asunto que dio lugar a la sentencia de 12 de noviembre de 2009, Grimme (C-351/08, Rec. p. I-10777).

27 En esta sentencia, el Tribunal de Justicia observó, con carácter preliminar, que el Acuerdo se firmó con posterioridad al rechazo opuesto por la Confederación Suiza, el 6 de diciembre de 1992, al Acuerdo sobre el Espacio Económico Europeo (EEE) y que, al rechazar dicho Acuerdo, esta última no se sumó a un proyecto de entidad económica integrada con un mercado único, basado en normas comunes entre sus miembros, sino que prefirió la vía de los acuerdos bilaterales con la Unión y sus Estados miembros en ámbitos concretos (véase, en este sentido, la sentencia Grimme, antes citada, apartado 27).

28 Sobre la base de esas afirmaciones, el Tribunal de Justicia concluyó que la Confederación Suiza no se adhirió al mercado interior de la Unión y que, en consecuencia, la interpretación dada a las normas de Derecho de la Unión relativas a dicho mercado no puede extenderse automáticamente a la interpretación del Acuerdo, salvo que el propio Acuerdo contenga disposiciones expresas en este sentido (véase, en este sentido, la sentencia Grimme, antes citada, apartados 27 y 29 y jurisprudencia citada).

29 Con posterioridad, el Tribunal de Justicia subrayó que los objetivos del Acuerdo, definidos en su artículo 1, se establecen, de conformidad con el tenor de esta disposición, en favor de los nacionales de los Estados miembros y de la Confederación Suiza y, por consiguiente, en favor de las personas físicas, y que de todas las categorías de personas, nacionales de los Estados miembros y suizos, contempladas por el Acuerdo, a excepción de los prestadores y de los destinatarios de servicios, se

presupone por su propia naturaleza que se trata de personas físicas (véase, en este sentido, la sentencia Grimme, antes citada, apartados 33 y 34).

30 El Tribunal de Justicia llegó a la conclusión de que, a excepción de los artículos 5, apartado 1, del Acuerdo y 18 de su anexo I, que establecen que las sociedades gozarán de un derecho concreto a prestar servicios, ninguna disposición ni del citado Acuerdo ni de su anexo concede derecho alguno a las personas jurídicas (véase, en este sentido, la sentencia Grimme, antes citada, apartado 35).

31 Tras indicar que, según el Acuerdo, el derecho de establecimiento en el territorio de una Parte Contratante está reservado tan sólo a los trabajadores por cuenta propia de un Estado miembro de la Unión o de la Confederación Suiza, y que el artículo 1, letra a), del Acuerdo reconoce explícitamente como objetivo el derecho de establecimiento como trabajador autónomo únicamente a las personas físicas, el Tribunal de Justicia llegó a la conclusión de que no puede afirmarse que este Acuerdo reconozca a las personas jurídicas el mismo derecho de establecimiento que a las personas físicas (véase, en este sentido, la sentencia Grimme, antes citada, apartados 36, 37 y 39).

32 Esta interpretación del Acuerdo realizada por el Tribunal de Justicia en la sentencia Grimme, antes citada, y en especial la posición de principio que allí se enuncia con respecto al alcance del derecho de establecimiento en el marco del Acuerdo son también válidas a los efectos de la valoración del presente asunto.

33 La cuestión planteada en el presente asunto se refiere al derecho a adquirir un inmueble situado en el territorio de una Parte Contratante por una persona jurídica domiciliada en ese territorio, pero participada por personas jurídicas sometidas al Derecho de la otra Parte Contratante.

34 Procede subrayar, a este respecto, que en el presente asunto no procede invocar el artículo 48 CE, en la medida en que equipara las sociedades con las personas físicas en cuanto a la libertad de establecimiento. En efecto, es necesario recordar que la interpretación de las disposiciones del Derecho de la Unión, incluidas las del Tratado, relativas al mercado interior no puede extenderse automáticamente a la interpretación del Acuerdo, y que, en cualquier caso, este Acuerdo no reconoce a las personas jurídicas el derecho de establecimiento.

35 Debe señalarse que el artículo 25 del anexo I del Acuerdo, que regula las adquisiciones inmobiliarias, menciona, como titulares de derechos en este ámbito, al «nacional de una Parte Contratante que tenga un derecho de residencia» y al «trabajador fronterizo».

36 En consecuencia, se desprende sin equívocos del tenor de las disposiciones de dicho artículo 25 que de las categorías de personas beneficiarias del derecho en cuestión, contempladas en estas disposiciones, se presupone por su propia naturaleza que se trata de personas físicas que ejercen dicho derecho en el marco de la libertad de circulación.

37 En estas condiciones, procede responder a la primera cuestión que ha de interpretarse el artículo 25 del anexo I del Acuerdo en el sentido de que la equiparación con los nacionales a efectos de la adquisición de inmuebles se aplica únicamente a las personas físicas.

Sobre la segunda cuestión

38 Mediante esta cuestión, el órgano jurisdiccional remitente pregunta, en sustancia, si ha de interpretarse el artículo 64 TFUE, apartado 1, en el sentido de que disposiciones nacionales como las de la WrAuslGEG, que imponen a los extranjeros, en el sentido de dicha Ley, para la adquisición de inmuebles, la obligación de ser titulares de una autorización al efecto o bien la presentación de una certificación que acredite el cumplimiento de los requisitos exigidos por dicha Ley para obtener la exención de

dicha obligación, constituyen una restricción de la libre circulación de capitales admisible frente a la Confederación Suiza, como tercer país.

39 Aunque esta cuestión, en los términos planteados por el órgano jurisdiccional remitente, contempla sólo la certificación que debe emitir la autoridad municipal competente confirmando la exención de la obligación antes mencionada, la exigencia de obtener dicha certificación constituye una modalidad que resulta de la obligación de base impuesta a los extranjeros de obtener autorización para poder adquirir inmuebles. En consecuencia, procede extender el examen del Tribunal de Justicia a dicha obligación de base.

40 Debe precisarse que, en virtud del artículo 64 TFUE, apartado 1, la prohibición de restricciones a la libre circulación de capitales, en el sentido del artículo 63 TFUE, se entenderá sin perjuicio de la aplicación a terceros países de las restricciones que existan el 31 de diciembre de 1993 de conformidad con el Derecho nacional o con el Derecho de la Unión en materia de movimientos de capitales, con destino a dichos países o procedentes de ellos, que supongan inversiones directas, incluidas, entre otras, las inversiones inmobiliarias.

41 En consecuencia, procede comprobar si las restricciones que conllevan las disposiciones antes mencionadas de la WrAuslGEG pueden considerarse restricciones que existan el 31 de diciembre de 1993, habida cuenta de que esta Ley entró en vigor con posterioridad a dicha fecha, a saber, el 4 de marzo de 1998.

42 Debe señalarse a este respecto que, de conformidad con la jurisprudencia del Tribunal de Justicia, se cumple el requisito introducido en el artículo 64 TFUE, apartado 1, en lo relativo a las restricciones que existan el 31 de diciembre de 1993 para con terceros países, cuando una norma nacional aprobada con posterioridad incluye disposiciones que son sustancialmente idénticas a una normativa anterior, existente entonces. Este requisito no se cumple cuando las disposiciones aprobadas con posterioridad a dicha fecha se basan en una lógica diferente de la del Derecho anterior y establecen

procedimientos nuevos (véase, en este sentido, la sentencia de 24 de mayo de 2007, Holböck, C-157/05, Rec. p. I-4051, apartado 41 y jurisprudencia citada).

43 De los autos presentados al Tribunal de Justicia resulta que, ya con arreglo a la normativa austriaca vigente el 31 de diciembre de 1993, a saber, la AuslGEG, la adquisición de la propiedad o de la copropiedad de los inmuebles situados en el Land de Viena por extranjeros en el sentido de dicha norma, incluidas las sociedades, no era libre. Se subordinaba a la obligación de base de obtener una autorización, de la cual el interesado quedaba exento si probaba que podía invocar una excepción, por ejemplo en el marco de los compromisos internacionales de la República de Austria.

44 El concepto de «extranjeros» ya incluía a las personas jurídicas participadas mayoritariamente por extranjeros y la inscripción en el Registro de la propiedad estaba supeditada a la presentación de la autorización exigida o de una prueba de la existencia de una exención legal.

45 La diferencia entre la normativa anterior y la normativa actual reside en que la autoridad competente para confirmar la existencia de una exención legal de la obligación de obtener autorización era antes el juez competente en materia de Registro de la propiedad, mientras que en la actualidad esta competencia corresponde a la autoridad municipal en cuyo ámbito se sitúa el inmueble afectado. Esta última, a petición del adquirente, deberá comprobar si se cumplen las condiciones exigidas para la obtención de dicha exención y deberá otorgar, en este caso, la «certificación negativa» prevista en el artículo 5, apartado 4, de la WrAuslGEG.

46 Sin embargo, no se discute que tanto la legislación precedente como la WrAuslGEG condicionan la adquisición de un inmueble en Austria por un extranjero a la obtención

de una autorización previa. En tales condiciones, se debe considerar permitida, de conformidad con el artículo 64 TFUE, apartado 1, la obligación de obtener una autorización previa que se impone a una sociedad extranjera, como FIAG.

47 Las modificaciones procedimentales a las que se refiere la resolución de remisión sólo se refieren a las adquisiciones inmobiliarias por extranjeros que puedan invocar una exención de conformidad con la normativa nacional. Sin embargo, dado que, bajo la vigencia tanto de la antigua Ley como de la WrAuslGEG, una sociedad como FIAG debe considerarse un extranjero que no puede gozar de la exención para adquirir inmuebles en Austria, como resulta de la respuesta dada a la primera cuestión, que figura en el apartado 37 de la presente sentencia, y del apartado precedente de esta sentencia, las modificaciones procedimentales introducidas por la WrAuslGEG no pueden influir en la resolución del litigio principal.

48 En cualquier caso, si subsisten dudas en cuanto al ámbito de aplicación de las exenciones previstas por la normativa nacional, es preciso señalar que los puntos de divergencia existentes entre la normativa vigente y la legislación precedente, a saber, la determinación de la autoridad competente para confirmar la existencia de una exención y del procedimiento a seguir al respecto, se limitan a modalidades que carecen de relevancia en la esencia misma de la normativa aplicable, y que consisten en la exigencia fundamental, para los extranjeros, de obtener una autorización para la adquisición de inmuebles y en la obligación que se les impone de probar que se cumplen los requisitos exigidos para el reconocimiento de una exención. Así, la normativa vigente no se basa en una lógica diferente de la del Derecho anterior ni establece procedimientos sustancialmente nuevos.

49 Procede, pues, responder a la segunda cuestión que ha de interpretarse el artículo 64 TFUE, apartado 1, en el sentido de que las disposiciones de la WrAuslGEG que imponen a los extranjeros, en el sentido de dicha Ley, para la adquisición de inmuebles situados en el Land de Viena, la obligación de ser titulares de una autorización al efecto o bien la presentación de una certificación que acredite el cumplimiento de los requisitos exigidos por dicha Ley para obtener la exención de

dicha obligación, constituyen una restricción de la libre circulación de capitales admisible frente a la Confederación Suiza, como tercer país.

Costas

50 Dado que el procedimiento tiene, para las partes del litigio principal, el carácter de un incidente promovido ante el órgano jurisdiccional nacional, corresponde a éste 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 Tercera) declara:

1) **El artículo 25 del anexo I del Acuerdo sobre la libre circulación de personas entre la Comunidad Europea y sus Estados miembros, por una parte, y la Confederación Suiza, por otra, firmado en Luxemburgo el 21 de junio de 1999, debe interpretarse en el sentido de que la equiparación con los nacionales a efectos de la adquisición de inmuebles se aplica únicamente a las personas físicas.**

2) **El artículo 64 TFUE, apartado 1, debe interpretarse en el sentido de que las disposiciones de la Wiener Ausländergrunderwerbsgesetz (Ley del Land de**

Viena relativa a la adquisición de suelo por extranjeros), de 3 de marzo de 1998, que imponen a los extranjeros, en el sentido de dicha Ley, para la adquisición de inmuebles situados en el Land de Viena, la obligación de ser titulares de una autorización al efecto o bien la presentación de una certificación que acredite el cumplimiento de los requisitos exigidos por dicha Ley para obtener la exención de dicha obligación, constituyen una restricción de la libre circulación de capitales admisible frente a la Confederación Suiza, como tercer país.

Firmas