Recopilación de la Jurisprudencia

SENTENCIA DEL TRIBUNAL DE JUSTICIA (Sala Primera)

de 11 de noviembre de 2020*

«Procedimiento prejudicial — Cooperación judicial en materia civil — Reglamento (UE) n.º 1215/2012 — Competencia judicial, reconocimiento y ejecución de resoluciones judiciales en materia civil y mercantil — Artículo 24, punto 1 — Competencia exclusiva en materia de derechos reales inmobiliarios — Artículo 7, punto 1, letra a) — Competencia especial en materia contractual — Acción judicial ejercitada por un propietario de un bien sometido al régimen de propiedad horizontal con la que pretende lograr que otro propietario deje de utilizar con fines turísticos un bien inmueble sujeto a dicho régimen»

En el asunto C-433/19,

que tiene por objeto una petición de decisión prejudicial planteada, con arreglo al artículo 267 TFUE, por el Oberster Gerichtshof (Tribunal Supremo de lo Civil y Penal, Austria), mediante resolución de 21 de mayo de 2019, recibida en el Tribunal de Justicia el 6 de junio de 2019, en el procedimiento entre

Ellmes Property Services Limited

y

SP,

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. M. Safjan y N. Jääskinen, Jueces;

Abogado General: Sr. M. Szpunar;

Secretario: Sr. A. Calot Escobar;

habiendo considerado los escritos obrantes en autos;

consideradas las observaciones presentadas:

– en nombre de Ellmes Property Services Limited, por el Sr. M. Rettenwander, Rechtsanwalt;

– en nombre de SP, por el Sr. A. Bosio, Rechtsanwalt;

– en nombre de la Comisión Europea, por el Sr. M. Wilderspin y la Sra. M. Heller, en calidad de agentes;

* Lengua de procedimiento: alemán.

oídas las conclusiones del Abogado General, presentadas en audiencia pública el 18 de junio de 2020;

dicta la siguiente

Sentencia

1 La petición de decisión prejudicial tiene por objeto la interpretación de los artículos 24, punto 1, y 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).

2 Esta petición se ha presentado en el contexto de un litigio entre Ellmes Property Services Limited y SP en relación con la utilización de un bien inmueble sujeto al régimen de propiedad horizontal.

Marco jurídico

Derecho de la Unión

3 El artículo 4, apartado 1, del Reglamento n.º 1215/2012 establece:

«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.»

4 El artículo 7, punto 1, letra a), de dicho Reglamento dispone:

«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;

[…]».

5 El artículo 24, punto 1, del referido Reglamento tiene el 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.

[…]»

Derecho austriaco

6 El artículo 2 de la Wohnungseigentumsgesetz (Ley de Propiedad Horizontal), en su versión aplicable al litigio principal, dispone:

«(1) La propiedad privativa es el derecho real del copropietario de un inmueble o de una comunidad bipersonal a utilizar un elemento privativo con exclusividad y a disponer del mismo con exclusión de los demás. […]

(2) Son elementos privativos las viviendas, otros espacios independientes y las plazas de garaje para vehículos de motor (elementos susceptibles de propiedad privativa) sobre los que se haya constituido este tipo de propiedad. 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 un elemento privativo es un copropietario del inmueble que ostenta la propiedad de una unidad privativa situada en dicho inmueble.

[…]»

7 El artículo 3 de esta Ley dispone:

«(1) La propiedad horizontal se puede constituir en virtud de:

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

[…]».

8 El artículo 16 de la citada Ley establece:

«(1) El uso del elemento privativo corresponde al propietario de este.

(2) El propietario tiene derecho a modificar, a sus expensas, su elemento privativo (se incluye cambiar el uso declarado), siempre que concurran los siguientes requisitos:

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 […].

2. Cuando una modificación afecte también a elementos comunes del inmueble, la modificación deberá además respetar los usos del tráfico económico y jurídico o servir a un interés importante del propietario. […]»

Litigio principal y cuestiones prejudiciales

9 Ellmes Property Services es una sociedad domiciliada en el Reino Unido. Dicha sociedad y SP son propietarios en régimen de propiedad horizontal en un inmueble situado en Zell am See (Austria).

10 La referida sociedad es propietaria de un apartamento situado en dicho inmueble, cuyo uso declarado es el de vivienda. Utiliza dicho apartamento con fines turísticos y lo alquila habitualmente a turistas.

11 Mediante demanda presentada ante el Bezirksgericht Zell am See (Tribunal de Distrito de Zell am See, Austria), SP solicitó el cese de este «uso para fines turísticos» alegando que es contrario al uso declarado y que además es arbitrario, pues no ha sido aprobado por los demás propietarios, motivo por el cual considera que menoscaba su derecho de propiedad privativa. En lo que atañe a la competencia de dicho Tribunal, SP invocó la competencia exclusiva prevista en el artículo 24, punto 1, párrafo primero, del Reglamento n.º 1215/2012.

12 Ellmes Property Services impugnó la competencia territorial e internacional de ese Tribunal.

13 Mediante auto de 5 de noviembre de 2018, este último declinó su competencia, al considerar que el litigio que se le había planteado tenía por objeto un acuerdo de uso de Derecho privado celebrado entre los propietarios en cuestión y que no afectaba directamente a la situación jurídica de estos últimos a efectos de un derecho real.

14 El Landesgericht Salzburg (Tribunal Regional de Salzburgo, Austria), órgano jurisdiccional ante el que SP interpuso recurso contra el referido auto, modificó este mediante auto de 30 de enero de 2019 y desestimó la excepción de incompetencia propuesta por Ellmes Property Services. Según este órgano jurisdiccional, el uso declarado de un elemento privativo se fundamenta en un acuerdo de Derecho privado celebrado entre los propietarios, que suele adoptar la forma de estatutos de la comunidad de propietarios. Añade que el uso declarado de ese elemento y el respeto del uso así determinado forman parte de los derechos reales de los propietarios en régimen de propiedad horizontal protegidos de manera absoluta.

15 Ellmes Property Services interpuso recurso de casación contra este último auto ante el Oberster Gerichtshof (Tribunal Supremo de lo Civil y Penal, Austria).

16 En opinión de este último, cabe plantearse la aplicación de la competencia exclusiva prevista en el artículo 24, punto 1, párrafo primero, del Reglamento n.º 1215/2012 y, con carácter subsidiario, de la competencia especial prevista en artículo 7, punto 1, letra a), de dicho Reglamento.

17 A este respecto, el referido órgano jurisdiccional indica que, según la jurisprudencia de los tribunales austriacos, en el marco de la propiedad horizontal, cada propietario puede ejercitar una acción solicitando la abstención o el cese de un comportamiento contra otro propietario que, de manera arbitraria y sin el consentimiento de los demás propietarios, o sin contar con una decisión judicial firme que sustituya tal consentimiento, modifique su elemento privativo, incluidas las modificaciones que afecten a su uso declarado. Indica igualmente que tal acción no se refiere a cuestiones administrativas, para las que la comunidad de propietarios ostenta personalidad jurídica, y que el uso declarado de un elemento privativo como vivienda o como local comercial se fundamenta en el acuerdo de Derecho privado celebrado entre todos los propietarios, que, por regla general, suele recogerse en los estatutos de la comunidad de propietarios. Precisa que la utilización con fines turísticos de un elemento privativo cuyo uso declarado es el de vivienda constituye una modificación del uso declarado de dicho elemento. Añade que el uso declarado de un elemento privativo y el respeto del uso así determinado forman parte del derecho protegido de manera absoluta de todo propietario en régimen de propiedad horizontal.

18 En este contexto, el mismo órgano jurisdiccional señala que, en Derecho austriaco, la propiedad privativa, como derecho de un propietario a utilizar con carácter exclusivo un elemento privativo, es un derecho real protegido frente a injerencias tanto de terceros como de los demás propietarios. Señala igualmente que, en el marco de dicho Derecho, existe entre los propietarios una relación contractual asumida voluntariamente en los estatutos de la comunidad de propietarios.

19 En estas circunstancias, el Oberster Gerichtshof (Tribunal Supremo de lo Civil y Penal) decidió suspender el procedimiento y plantear al Tribunal de Justicia las cuestiones prejudiciales siguientes:

«1) ¿Debe interpretarse el artículo 24, punto 1, párrafo primero, primera alternativa, del Reglamento [n.º 1215/2012] en el sentido de que las demandas de un propietario en régimen de propiedad horizontal que pretenden prohibir a otro propietario que modifique su elemento privativo, en particular su uso declarado, unilateralmente, sin aprobación de los demás propietarios, 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?»

Sobre las cuestiones prejudiciales

Sobre la primera cuestión prejudicial

20 Mediante su primera cuestión prejudicial, el órgano jurisdiccional remitente pregunta, en esencia, si el artículo 24, punto 1, del Reglamento n.º 1215/2012 debe interpretarse en el sentido de que la acción ejercitada por uno de los propietarios en régimen de propiedad horizontal de un inmueble con la que pretende que se prohíba a otro propietario que modifique, arbitrariamente y sin el consentimiento de los demás propietarios, el uso declarado de su elemento privativo debe considerarse una acción «en materia de derechos reales inmobiliarios» a efectos de esta disposición.

21 Con carácter preliminar procede recordar que, según reiterada jurisprudencia, la competencia a la que se refiere 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, y que solamente como excepción a esta regla general establece 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 (sentencia de 5 de diciembre de 2019, Ordre des avocats du barreau de Dinant, C-421/18, EU:C:2019:1053, apartado 24 y jurisprudencia citada).

22 El artículo 24 de dicho Reglamento establece normas de competencia exclusiva, en particular en materia de derechos reales inmobiliarios, que, como excepción a la regla general, deben interpretarse estrictamente (véase, en este sentido, la sentencia de 10 de julio de 2019, Reitbauer y otros, C-722/17, EU:C:2019:577, apartado 38).

23 En lo que atañe a la competencia exclusiva de los órganos jurisdiccionales del Estado miembro en el que se halla sito el inmueble, prevista en el artículo 24, punto 1, del Reglamento n.º 1215/2012, procede recordar, igualmente, que el significado de la expresión «en materia de derechos reales inmobiliarios» debe interpretarse de manera autónoma para garantizar su aplicación uniforme en todos los Estados miembros (sentencia de 14 de febrero de 2019, Milivojević, C-630/17, EU:C:2019:123, apartado 97 y jurisprudencia citada).

24 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 dicho Reglamento y estén entre las que tienen por objeto, por una parte, determinar el alcance, la consistencia, la propiedad, la posesión de un bien inmueble o la existencia de otros derechos reales sobre dichos bienes y, por otra, garantizar a los titulares de tales derechos la protección de las prerrogativas que les atribuye su título (sentencia de 10 de julio de 2019, Reitbauer y otros, C-722/17, EU:C:2019:577, apartado 44 y jurisprudencia citada).

25 En este contexto, el Tribunal de Justicia también ha declarado que no basta con que la acción afecte a un derecho real inmobiliario o tenga relación con un bien inmueble para determinar la competencia del tribunal del Estado miembro donde se halla el inmueble. Es preciso, por el contrario, que la acción se base en un derecho real y no en un derecho personal (sentencia de 10 de julio de 2019, Reitbauer y otros, C-722/17, EU:C:2019:577, apartado 45).

26 Además, en virtud de reiterada jurisprudencia, la diferencia entre un derecho real y un derecho personal reside en el hecho de que el primero, al gravar un bien corporal, surte sus efectos frente a todos, mientras que el segundo únicamente puede invocarse contra el deudor (sentencia de 16 de noviembre de 2016, Schmidt, C-417/15, EU:C:2016:881, apartado 31 y jurisprudencia citada).

27 En el presente asunto, el litigio principal versa sobre la cuestión de si los órganos jurisdiccionales del Estado miembro en cuyo territorio se halla un bien inmueble sometido al régimen de propiedad horizontal son competentes para conocer de una demanda mediante la cual el propietario de un apartamento solicita al propietario de otro apartamento que ponga fin al uso de este con fines turísticos, debido a que dicho uso no es conforme a lo dispuesto en los estatutos de la comunidad de propietarios relativos a dicho inmueble, a saber, el uso como vivienda.

28 A este respecto, de la resolución se remisión se desprende que el artículo 2, apartado 1, de la Ley de Propiedad Horizontal establece que la propiedad privativa es el derecho real del copropietario de un inmueble o de una comunidad bipersonal a utilizar un elemento privativo con exclusividad y a disponer del mismo con exclusión de los demás.

29 Según el órgano jurisdiccional remitente, en Derecho austriaco, el uso declarado de un elemento privativo, que resulta de un acuerdo de Derecho privado celebrado entre todos los propietarios que suele recogerse en los estatutos de la comunidad de propietarios, y el respeto del uso así determinado forman parte del derecho protegido de manera absoluta de que goza todo propietario en régimen de propiedad horizontal. Además, dicho órgano jurisdiccional indica que la propiedad privativa constituye un derecho real protegido frente a injerencias de terceros y de los demás propietarios.

30 A la luz de estos datos, una acción de cesación como la controvertida en el litigio principal se asemeja a una demanda dirigida a garantizar a los propietarios en régimen de propiedad horizontal de un bien inmueble la protección de las prerrogativas vinculadas a su título, en particular por lo que respecta al uso declarado de dicho inmueble, recogido los estatutos de la comunidad de propietarios.

31 No obstante, para determinar si tal acción se basa en un derecho real inmobiliario en el sentido del artículo 24, punto 1, del Reglamento n.º 1215/2012, es preciso examinar, según se desprende de la jurisprudencia citada en el apartado 26 de la presente sentencia, si el uso declarado de un bien inmueble en régimen de propiedad horizontal previsto en los estatutos de la comunidad de propietarios, en el caso de autos, un uso como vivienda, surte efectos *erga omnes*.

32 Como ha señalado el Abogado General en el punto 45 de sus conclusiones, tal sería el caso, en esencia, si un propietario pudiera oponer tal uso no solo frente a los demás propietarios, sino también frente a personas respecto de las cuales no pueda considerarse que han participado en la adopción de tales estatutos. Corresponde al órgano jurisdiccional remitente efectuar las comprobaciones necesarias a este respecto.

33 Habida cuenta de las anteriores consideraciones, procede responder a la primera cuestión prejudicial que el artículo 24, punto 1, del Reglamento n.º 1215/2012 debe interpretarse en el sentido de que la acción ejercitada por uno de los propietarios en régimen de propiedad horizontal de un inmueble con la que pretende que se prohíba a otro propietario que modifique, arbitrariamente y sin el consentimiento de los demás propietarios, el uso declarado de su elemento privativo, tal y como está establecido en los estatutos de la comunidad de propietarios, debe considerarse una acción «en materia de derechos reales inmobiliarios», a efectos de esta disposición, siempre que dicho uso sea oponible no solo frente a los demás propietarios del inmueble, sino también *erga omnes*, extremo que corresponde verificar al órgano jurisdiccional remitente.

Sobre la segunda cuestión prejudicial

34 En el supuesto de que el órgano jurisdiccional remitente concluya que el uso declarado de un bien inmueble sometido al régimen de propiedad horizontal previsto en los estatutos de la comunidad de propietarios no es oponible *erga omnes* y que, por tanto, no puede servir de fundamento a la competencia de los órganos jurisdiccionales austriacos sobre la base del artículo 24, punto 1, del Reglamento n.º 1215/2012, estos podrían ser competentes, no obstante, en virtud del artículo 7, punto 1, letra a), de dicho Reglamento. Procede, pues, responder a la segunda cuestión prejudicial.

35 Mediante su segunda cuestión prejudicial, el órgano jurisdiccional remitente pregunta, en esencia, si el artículo 7, punto 1, letra a), del Reglamento n.º 1215/2012 debe interpretarse en el sentido de que, en el supuesto de que el uso declarado de un bien inmueble sometido al régimen de propiedad horizontal previsto en los estatutos de la comunidad de propietarios no sea oponible *erga omnes*, la acción ejercitada por uno de los propietarios con la que pretende que se prohíba a otro propietario que modifique, arbitrariamente y sin el consentimiento de los demás propietarios, ese uso debe considerarse una acción «en materia contractual» a efectos de esta disposición. En su caso, dicho órgano jurisdiccional desea saber si el lugar en el que se haya cumplido o deba cumplirse la obligación que sirva de base a esa acción es aquel en el que dicho bien se halle sito.

36 Procede recordar que la celebración de un contrato no constituye un requisito para la aplicación de la regla de competencia especial prevista en materia contractual en esta disposición (sentencia de 5 de diciembre de 2019, Ordre des avocats du barreau de Dinant, C-421/18, EU:C:2019:1053, apartado 25 y jurisprudencia citada).

37 Para que dicha disposición sea aplicable, resulta, sin embargo, indispensable identificar una obligación, dado que la competencia judicial determinada por esta disposición se establece en función del lugar en el que se haya cumplido o deba cumplirse la obligación que sirva de base a la demanda. Así pues, la aplicación de esta regla presupone la determinación de una obligación jurídica libremente consentida por una persona con respecto a otra y en la que se basa la acción del demandante (sentencia de 5 de diciembre de 2019, Ordre des avocats du barreau de Dinant, C-421/18, EU:C:2019:1053, apartado 26 y jurisprudencia citada).

38 Por otra parte, el Tribunal de Justicia ya ha declarado que la adhesión a una comunidad de propietarios de un inmueble de apartamentos 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 (sentencia de 8 de mayo de 2019, Kerr, C-25/18, EU:C:2019:376, apartado 27, y auto de 19 de noviembre de 2019, INA y otros, C-200/19, no publicado, EU:C:2019:985, apartado 27).

39 Además, la circunstancia de que un propietario no haya participado en la elaboración de los estatutos de la comunidad de propietarios, acordados entre los propietarios iniciales, carece de incidencia en la aplicación del artículo 7, punto 1, letra a), del Reglamento n.º 1215/2012 a un litigio relativo a dicha obligación. En efecto, al adquirir y conservar la condición de copropietario de un inmueble, cada copropietario consiente en someterse a la totalidad de las disposiciones que regulan el correspondiente inmueble en régimen de propiedad horizontal y a los acuerdos aprobados por la junta general de propietarios del mismo (sentencia de 8 de mayo de 2019, Kerr, C-25/18, EU:C:2019:376, apartado 29, y auto de 19 de noviembre de 2019, INA y otros, C-200/19, no publicado, EU:C:2019:985, apartado 29).

40 En el presente asunto, procede señalar que, según el órgano jurisdiccional remitente, en Derecho austriaco, entre los propietarios en régimen de propiedad horizontal existe una relación contractual asumida voluntariamente en virtud de los estatutos de la comunidad de propietarios.

41 De ello se sigue que el artículo 7, punto 1, letra a), del Reglamento n.º 1215/2012 debe interpretarse en el sentido de que, en el supuesto de que el uso declarado de un bien inmueble sometido al régimen de propiedad horizontal previsto en los estatutos de la comunidad de propietarios no sea oponible *erga omnes*, la acción ejercitada por uno de los propietarios con la que pretende que se prohíba a otro propietario que modifique, arbitrariamente y sin el consentimiento de los demás propietarios, ese uso debe considerarse una acción «en materia contractual» a efectos de esta disposición.

42 Por lo que respecta a la cuestión de si el lugar en el que se haya cumplido o deba cumplirse la obligación que sirva de base a esta acción es aquel en el que el bien se halla sito, procede recordar que, a tenor del artículo 7, punto 1, letra a), del Reglamento n.º 1215/2012, los litigios en materia contractual pueden ser enjuiciados por el tribunal del lugar de cumplimiento de la obligación que sirva de base a la demanda, que es la obligación correspondiente al derecho contractual en el que se fundamenta la acción del demandante (sentencia de 16 de noviembre de 2016, Schmidt, C-417/15, EU:C:2016:881, apartado 39).

43 En el caso de autos, la acción ejercitada por SP pretende obligar a Ellmes Property Services a utilizar su elemento privativo conforme al uso declarado previsto en los estatutos de la comunidad de propietarios o a que deje de modificar ese uso.

44 De la resolución de remisión se desprende que la obligación de respetar el uso así determinado forma parte del derecho protegido de manera absoluta de que goza todo propietario en régimen de propiedad horizontal. Por tanto, parece que, mediante esta obligación, se pretende garantizar al propietario de un elemento privativo el disfrute pacífico de dicho elemento. Sin perjuicio de que el órgano jurisdiccional remitente compruebe este extremo, dicha obligación se refiere al uso concreto de tal elemento y debe cumplirse en el lugar en que este se halle.

45 Tal conclusión responde al objetivo de previsibilidad de las reglas de competencia previstas por el Reglamento n.º 1215/2012, puesto que un propietario vinculado por los estatutos de una comunidad de propietarios en los que se establece tal uso puede razonablemente esperar que, si modifica arbitraria y unilateralmente dicho uso, será demandado ante los tribunales del lugar en que esté situado el bien inmueble de que se trate.

46 Además, habida cuenta del estrecho vínculo existente entre dichos tribunales y el litigio principal, estos se encuentran en mejores condiciones para conocer de ese litigio y la atribución de una competencia a dichos tribunales puede facilitar una buena administración de la justicia.

47 Habida cuenta de las anteriores consideraciones, procede responder a la segunda cuestión prejudicial que el artículo 7, punto 1, letra a), del Reglamento n.º 1215/2012 debe interpretarse en el sentido de que, en el supuesto de que el uso declarado de un bien inmueble sometido al régimen de propiedad horizontal previsto en los estatutos de la comunidad de propietarios no sea oponible *erga omnes*, la acción ejercitada por uno de los propietarios con la que pretende que se prohíba a otro propietario que modifique, arbitrariamente y sin el consentimiento de los demás propietarios, ese uso debe considerarse una acción «en materia contractual» a efectos de esta disposición. Sin perjuicio de la comprobación que deba efectuar el órgano jurisdiccional remitente, el lugar en el que se haya cumplido o deba cumplirse la obligación que sirva de base a esa acción es aquel en el que dicho bien se halle sito.

Costas

48 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 24, punto 1, 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 interpretarse en el sentido de que la acción ejercitada por uno de los propietarios en régimen de propiedad horizontal de un inmueble con la que pretende que se prohíba a otro propietario que modifique, arbitrariamente y sin el consentimiento de los demás propietarios, el uso de su elemento privativo, tal y como está establecido en los estatutos de la comunidad de propietarios, debe considerarse una acción «en materia de derechos reales inmobiliarios», a efectos de esta disposición, siempre que dicho uso sea oponible no solo frente a los demás propietarios del inmueble, sino también *erga omnes*, extremo que corresponde verificar al órgano jurisdiccional remitente.**

2) **El artículo 7, punto 1, letra a), del Reglamento n.º 1215/2012 debe interpretarse en el sentido de que, en el supuesto de que el uso declarado de un bien inmueble sometido al régimen de propiedad horizontal previsto en los estatutos de la comunidad de propietarios no sea oponible *erga omnes*, la acción ejercitada por uno de los propietarios con la que pretende que se prohíba a otro propietario que modifique, arbitrariamente y sin el consentimiento de los demás propietarios, ese uso debe considerarse una acción «en materia contractual» a efectos de esta disposición. Sin perjuicio de la comprobación que deba efectuar el órgano jurisdiccional remitente, el lugar en el que se haya cumplido o deba cumplirse la obligación que sirva de base a esa acción es aquel en el que dicho bien se halle sito.**

Firmas