Recopilación de la Jurisprudencia

SENTENCIA DEL TRIBUNAL DE JUSTICIA (Sala Séptima)

de 17 de diciembre de 2015*

«Procedimiento prejudicial — Reglamento (CE) nº 44/2001 — Ámbito de aplicación — Competencias exclusivas — Artículo 22, punto 1 — Litigio en materia de derechos reales inmobiliarios — Concepto — Demanda de disolución de una copropiedad indivisa sobre bienes inmuebles mediante su venta»

En el asunto C-605/14,

que tiene por objeto una petición de decisión prejudicial planteada, con arreglo al artículo 267 TFUE, por el Korkein oikeus (Tribunal Supremo, Finlandia), mediante resolución de 22 de diciembre de 2014, recibida en el Tribunal de Justicia el 30 de diciembre de 2014, en el procedimiento entre

Virpi Komu,

Hanna Ruotsalainen,

Ritva Komu

y

Pekka Komu,

Jelena Komu,

EL TRIBUNAL DE JUSTICIA (Sala Séptima),

integrado por la Sra. C. Toader (Ponente), Presidenta de Sala, y el Sr. A. Rosas y la Sra. A. Prechal, Jueces;

Abogado General: Sr. M. Szpunar;

Secretario: Sr. A. Calot Escobar;

habiendo considerado los escritos obrantes en autos;

consideradas las observaciones presentadas:

— en nombre del Gobierno finlandés, por la Sra. H. Leppo, en calidad de agente;

— en nombre del Gobierno checo, por los Sres. M. Smolek y J. Vláčil, en calidad de agentes;

* Lengua de procedimiento: finés.

— en nombre del Gobierno helénico, por el Sr. K. Georgiadis y la Sra. S. Lekkou, en calidad de agentes;

— en nombre del Gobierno español, por la Sra. M. García-Valdecasas Dorrego, en calidad de agente;

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 tiene por objeto la interpretación del artículo 22, punto 1, del 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 Esa petición se ha presentado en el marco de un litigio entre los copropietarios de dos bienes inmuebles situados en España acerca de la disolución de la copropiedad indivisa de esos bienes mediante su venta.

Marco jurídico

Derecho de la Unión

3 Los considerandos 11 y 12 del Reglamento nº 44/2001 están así redactados:

«(11) Las reglas de competencia judicial deben presentar un alto grado de previsibilidad y deben fundamentarse en el principio de que la competencia judicial se basa generalmente en el domicilio del demandado y esta competencia debe regir siempre, excepto en algunos casos muy concretos en los que la materia en litigio o la autonomía de las partes justifique otro criterio de vinculación. [...]

(12) El foro del domicilio del demandado debe completarse con otros foros alternativos a causa del estrecho nexo existente entre el órgano jurisdiccional y el litigio o para facilitar una buena administración de justicia.»

4 El artículo 2 de ese Reglamento, dentro de la sección 1 de su capítulo II, titulada «Disposiciones generales», establece en su apartado 1:

«Salvo lo dispuesto en el presente Reglamento, las personas domiciliadas en un Estado miembro estarán sometidas, sea cual fuere su nacionalidad, a los órganos jurisdiccionales de dicho Estado.»

5 En virtud del artículo 3, apartado 1, del mismo Reglamento:

«Las personas domiciliadas en un Estado miembro sólo podrán ser demandadas ante los tribunales de otro Estado miembro en virtud de las reglas establecidas en las secciones 2 a 7 del presente capítulo.»

6 El artículo 22 del mismo Reglamento, incluido en la sección 6 de su capítulo II, titulada «Competencias exclusivas», dispone en su punto 1, párrafo primero:

«Son exclusivamente competentes, sin consideración del domicilio:

1) en materia de derechos reales inmobiliarios y de contratos de arrendamiento de bienes inmuebles, los tribunales del Estado miembro donde el inmueble se hallare sito.»

7 A tenor del artículo 25 del Reglamento nº 44/2001, comprendido en la sección 8 de su capítulo II, titulada «Comprobación de la competencia judicial y de la admisibilidad»:

«El tribunal de un Estado miembro, que conociere a título principal de un litigio para el que los tribunales de otro Estado miembro fueren exclusivamente competentes en virtud del artículo 22, se declarará de oficio incompetente.»

Derecho finlandés

8 En Finlandia, las relaciones de copropiedad se rigen por la Ley nº 180/1958 de copropiedad (Laki eräistä yhteisomistussuhteista), que se aplica tanto a la propiedad inmobiliaria como mobiliaria.

9 En relación con la disolución de una copropiedad indivisa, los artículos 9 y 11 de esta Ley disponen:

«9. Cualquier copropietario podrá exigir que su cuota de propiedad sobre el bien común se liquide mediante división. Se aplicarán, mutatis mutandis, las disposiciones del artículo 4 del capítulo 12 de la Ley de sucesiones.

De no ser posible la división del bien, o de ser excesivamente costosa, o si con ella se redujera sustancialmente el valor del bien, el tribunal, a instancia de un copropietario y después de citar a los demás copropietarios a una audiencia en relación con el asunto, podrá ordenar la venta del bien con el fin de disolver la copropiedad.

[...]

11. Si fuera necesario, el tribunal nombrará a un fideicomisario para que lleve a cabo la venta del bien y reparta el precio obtenido. Si se ordena la venta en subasta, el fideicomisario, tras consultar con los copropietarios, deberá establecer las condiciones de la venta, salvo que las haya fijado el tribunal, habrá de dar publicidad a la subasta y proceder a su realización u ordenar que se realice. El fideicomisario firmará el acta de la compraventa, en caso de que se levante ésta.»

Derecho español

10 El artículo 10 del Código Civil establece:

«La posesión, la propiedad, y los demás derechos sobre bienes inmuebles, así como su publicidad, se regirán por la ley del lugar donde se hallen.»

11 Según el artículo 406 del mismo Código, «serán aplicables a la división entre los partícipes en la comunidad las reglas concernientes a la división de la herencia».

12 Acerca de la competencia de los tribunales españoles, el artículo 52 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, titulado «Competencia territorial en casos especiales», dispone:

«1. No se aplicarán los fueros establecidos en los artículos anteriores y se determinará la competencia de acuerdo con lo establecido en el presente artículo en los casos siguientes:

1.º En los juicios en que se ejerciten acciones reales sobre bienes inmuebles será tribunal competente el del lugar en que esté sita la cosa litigiosa. Cuando la acción real se ejercite sobre varias cosas inmuebles o sobre una sola que esté situada en diferentes circunscripciones, será tribunal competente el de cualquiera de éstas, a elección del demandante.

[...]»

Litigio principal y cuestión prejudicial

13 De la resolución de remisión resulta que el Sr. Pekka Komu y las Sras. Jelena Komu, Ritva Komu, Virpi Komu y Hanna Ruotsalainen residen en Finlandia y son copropietarios, con una cuota del 25 % cada una de las tres primeras personas, y del 12,5 % cada una de las dos últimas, de un casa situada en Torrevieja (Alicante). La Sra. Ritva Komu es titular además de un derecho de usufructo, inscrito en el Registro de la Propiedad español, de las cuotas pertenecientes a las Sras. Virpi Komu y Hanna Ruotsalainen.

14 El Sr. Pekka Komu y las Sras. Ritva Komu, Virpi Komu y Hanna Ruotsalainen son además copropietarios, respectivamente, con una cuota del 50 % el Sr. Pekka Komu, con una cuota del 25 % la Sra. Ritva Komu y con una cuota del 12,5 % las Sras. Virpi Komu y Hanna Ruotsalainen, cada una, de un apartamento situado en el mismo municipio. La Sra. Ritva Komu es titular además de un derecho de usufructo, inscrito en el Registro de la Propiedad, de las cuotas pertenecientes a las Sras. Virpi Komu y Hanna Ruotsalainen.

15 Las Sras. Ritva Komu, Virpi Komu y Hanna Ruotsalainen deseaban obtener la liquidación de las cuotas que tienen en ambos inmuebles, y a falta de acuerdo sobre la disolución de la copropiedad, presentaron ante el Etelä-Savon käräjäoikeus (tribunal de primera instancia de Savonia meridional, Finlandia) una demanda para la designación de un abogado como fideicomisario para la venta de esos inmuebles y la fijación de un precio mínimo de venta de cada una de ellos.

16 Alegando que el artículo 22, punto 1, del Reglamento nº 44/2001 establece la competencia exclusiva en materia de derechos reales inmobiliarios de los tribunales del Estado miembro en el que está situado el inmueble, el Sr. Pekka Komu y la Sra. Jelena Komu objetaron la inadmisibilidad de esa demanda, y precisaron que una eventual resolución sobre el fondo del Etelä-Savon käräjäoikeus no podría ser reconocida en España en virtud de esa disposición. Además, esas partes señalaron que la propiedad de los dos inmuebles objeto del litigio principal estaba gravada por un derecho de usufructo inscrito en el Registro de la Propiedad a favor de la Sra. Ritva Komu y que esa carga podía obstaculizar la venta de esos inmuebles a un tercero.

17 Por resolución de 9 de octubre de 2012, tras declararse competente para pronunciarse sobre el fondo del litigio principal, el Etelä-Savon käräjäoikeus estimó la demanda, designó a un fideicomisario, le encomendó la venta en subasta de los referidos inmuebles y el reparto del producto de la venta entre los copropietarios y fijó el precio mínimo de venta de éstos.

18 El Sr. Pekka Komu y la Sra. Jelena Komu apelaron contra esa sentencia ante el Itä-Suomen hovioikeus (tribunal de apelación de Finlandia oriental).

19 Por resolución de 7 de mayo de 2013 ese último tribunal estimó que la demanda de disolución de una copropiedad sobre un bien inmueble mediante su venta constituye una acción cuyo objeto es un derecho real inmobiliario, en el sentido del artículo 22, punto 1, del Reglamento nº 44/2001. Por consiguiente, ese tribunal apreció la competencia de los tribunales españoles, anuló la resolución de primera instancia y, en consecuencia, declaró inadmisible la referida demanda.

20 El Korkein oikeus (Tribunal Supremo), que conoce de un recurso interpuesto por las demandantes, tras recordar la jurisprudencia del Tribunal de Justicia en la materia, manifiesta sin embargo dudas acerca de si una acción como la ejercida en el litigio principal está sujeta a la competencia exclusiva del tribunal del Estado miembro en el que está situado el inmueble considerado. Ese tribunal decidió, por tanto, suspender el procedimiento y plantear al Tribunal de Justicia la siguiente cuestión prejudicial:

«¿Debe interpretarse el artículo 22, punto 1, del Reglamento nº 44/2001 [...] en el sentido de que la acción por la que una parte de los copropietarios de un bien inmueble solicita que se ordene su venta con el fin de disolver la copropiedad y que se nombre a un fideicomisario para llevar a cabo esa venta constituye una acción en materia de derechos reales inmobiliarios a efectos del referido artículo 22, punto 1?»

Sobre la cuestión prejudicial

21 Con esa cuestión el tribunal remitente pregunta, en sustancia, si el artículo 22, punto 1, párrafo primero, del Reglamento nº 44/2001 debe interpretarse en el sentido de que pertenece a la categoría de los litigios «en materia de derechos reales inmobiliarios» prevista en esa disposición una acción de disolución de la copropiedad indivisa de un inmueble mediante su venta, encomendada a un fideicomisario.

22 Hay que recordar previamente que, en virtud del artículo 22, punto 1, párrafo primero, del Reglamento nº 44/2001, en materia de derechos reales inmobiliarios tienen competencia exclusiva los tribunales del Estado miembro donde el inmueble se hallare sito (*forum rei sitae*).

23 El Tribunal de Justicia ya ha tenido ocasión de manifestar en su jurisprudencia relativa al artículo 16, punto 1, letra a), del Convenio de 27 de septiembre de 1968 relativo a la competencia judicial y a la ejecución de resoluciones judiciales en materia civil y mercantil (DO 1972, L 299, p. 32; texto consolidado en DO 1998, C 27, p. 1; en lo sucesivo, «Convenio de Bruselas»), que es también válida para la interpretación del artículo 22, punto 1, del Reglamento nº 44/2001, que, a fin de garantizar, en la medida de lo posible, la igualdad y la uniformidad de los derechos y las obligaciones que para los Estados contratantes y las personas interesadas derivan de este Convenio, se ha de determinar de manera autónoma en el Derecho de la Unión el significado de la expresión «en materia de derechos reales inmobiliarios» (sentencia Weber, C-438/12, EU:C:2014:212, apartado 40 y la jurisprudencia citada).

24 También resulta de reiterada jurisprudencia del Tribunal de Justicia sobre el Convenio de Bruselas, que puede trasponerse al Reglamento nº 44/2001, que las disposiciones del artículo 22, punto 1, de ese Reglamento no deben interpretarse en un sentido más amplio de lo que requiere su finalidad, dado que establecen una excepción a las reglas generales de competencia del referido Reglamento, y en particular a la regla enunciada en el artículo 2, apartado 1, de éste, según la cual, salvo lo dispuesto en el mismo Reglamento, las personas domiciliadas en un Estado miembro estarán sometidas a los órganos jurisdiccionales de dicho Estado. En efecto, las disposiciones del referido artículo 22, punto 1, tienen como efecto privar a las partes de la posibilidad de elegir un fuero que, en otro caso, sería el suyo propio y, en algunos casos, someterlas a un órgano jurisdiccional que no es el del domicilio de ninguna de ellas (véase por analogía la sentencia ČEZ, C-343/04, EU:C:2006:330, apartados 26 y 27 y la jurisprudencia citada).

25 En lo que atañe al objetivo pretendido por las disposiciones antes citadas, tanto del informe sobre el Convenio relativo a la competencia judicial y a la ejecución de resoluciones judiciales en materia civil y mercantil (DO 1979, C 59, p. 1) como de asentada jurisprudencia del Tribunal de Justicia sobre el artículo 16, punto 1, letra a), del Convenio de Bruselas, que se puede trasponer al artículo 22, punto 1, párrafo primero, del Reglamento nº 44/2001, resulta que la razón fundamental de la competencia exclusiva de los tribunales del Estado miembro en el que esté situado el inmueble es la circunstancia de que el tribunal del lugar en el que se encuentra éste es el que, por 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 (véase, por analogía, la sentencia Weber, C-438/12, EU:C:2014:212, apartado 41 y la jurisprudencia citada).

26 Además, el Tribunal de Justicia ha precisado que la competencia exclusiva de los tribunales del Estado contratante en el que esté situado el inmueble 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 Convenio, o, respectivamente, de dicho Reglamento, y 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 dichos bienes y, por otra, a garantizar a los titulares de esos derechos la protección de las facultades vinculadas a sus títulos (véase, en ese sentido, la sentencia Weber, C-438/12, EU:C:2014:212, apartado 42 y la jurisprudencia citada).

27 También es oportuno recordar que, en virtud de reiterada jurisprudencia del Tribunal de Justicia, 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 Weber, C-438/12, EU:C:2014:212, apartado 43 y la jurisprudencia citada).

28 En el presente asunto, como exponen fundadamente los Estados miembros que han presentado observaciones escritas, una demanda de disolución de la copropiedad sobre bienes inmuebles como la ejercida en el litigio principal constituye una acción comprendida en la categoría de los litigios en materia de derechos reales inmobiliarios, correspondiente a la competencia exclusiva de los tribunales del Estado miembro en el que está situado el inmueble.

29 Es preciso observar en ese sentido que esa demanda, dirigida a causar una transferencia del derecho de propiedad sobre bienes inmuebles, afecta a derechos reales que producen efectos frente a todos y constituye una acción tendente a asegurar a los titulares de los derechos la protección de las prerrogativas inherentes a su título.

30 También hay que destacar que las consideraciones de buena administración de justicia que sustentan el artículo 22, punto 1, párrafo primero, del Reglamento nº 44/2001 apoyan igualmente esa competencia exclusiva cuando la acción tiende, como ocurre en el litigio principal, a la disolución de la copropiedad de un bien inmueble.

31 En efecto, la transferencia del derecho de propiedad de los inmuebles objeto del litigio principal implicará la consideración de circunstancias de hecho y de derecho propias del factor de vinculación, tal y como se establece en el artículo 22, punto 1, párrafo primero, del Reglamento nº 44/2001, a saber, el lugar de ubicación de los inmuebles. Ello incluye, en especial, la circunstancia de que los derechos de propiedad de esos inmuebles, así como los derechos de usufructo que gravan esos derechos, son objeto de inscripción en el Registro de la Propiedad español conforme al Derecho español, o el hecho de que los procedimientos que regulan la venta, en su caso en subasta, de estos mismos inmuebles son los del Estado miembro en el que están situados éstos, o también el hecho de que, en caso de controversia, la obtención de pruebas se facilitará por la proximidad de ese lugar de ubicación. En ese sentido, el Tribunal de Justicia ya ha apreciado que, tratándose, en particular, de los litigios relativos a los derechos reales inmobiliarios, éstos deben, en general, juzgarse según las normas

del Estado en el que esté situado el inmueble, y las controversias a las que den lugar requieren con frecuencia que se efectúen comprobaciones, investigaciones y peritajes que deben realizarse *in situ* (sentencia ČEZ, C-343/04, EU:C:2006:330, apartado 29 y la jurisprudencia citada).

32 Esa jurisprudencia se puede trasponer al litigio principal en el que, a diferencia del litigio que dio lugar a la sentencia Lieber (C-292/93, EU:C:1994:241, apartado 21), relativa a la indemnización debida por el uso de una vivienda, la determinación del alcance de las condiciones legales para la disolución de la relación de copropiedad, que puede producir efectos frente a todos, corresponde a la competencia de los tribunales del Estado miembro en el que están situados los inmuebles objeto del litigio principal, como resulta de la jurisprudencia citada en el apartado 26 de esta sentencia. Así, en caso de que las reglas de Derecho material aplicables en el asunto principal impliquen una evaluación del carácter divisible o indivisible de estos inmuebles con ocasión de la disolución de la relación de copropiedad, esa evaluación podría dar lugar a verificaciones, mediante peritajes, que el tribunal del Estado miembro en el que están situados dichos inmuebles está en mejores condiciones de ordenar.

33 Por las anteriores consideraciones se ha de responder a la cuestión planteada que el artículo 22, punto 1, párrafo primero, del Reglamento nº 44/2001 debe interpretarse en el sentido de que una acción de disolución de la copropiedad indivisa de un inmueble mediante su venta, encomendada a un fideicomisario, pertenece a la categoría de los litigios «en materia de derechos reales inmobiliarios» prevista en esa disposición.

Costas

34 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 Séptima) declara:

El artículo 22, punto 1, párrafo primero, del 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, debe interpretarse en el sentido de que una acción de disolución de la copropiedad indivisa de un inmueble mediante su venta, encomendada a un fideicomisario, pertenece a la categoría de los litigios «en materia de derechos reales inmobiliarios» prevista en esa disposición.

Firmas