Recopilación de la Jurisprudencia

CONCLUSIONES DE LA ABOGADO GENERAL
SRA. JULIANE KOKOTT
de 7 de julio de 2016 [1]

Asunto C-417/15

Wolfgang Schmidt
contra
Christiane Schmidt

[Petición de decisión prejudicial del Landesgericht für Zivilrechtssachen Wien (Tribunal Regional Civil de Viena, Austria)]

«Espacio de libertad, seguridad y justicia — Competencia judicial en materia civil y mercantil — Reglamento (UE) n.º 1215/2012 — Ámbito de aplicación — Artículo 1, punto 2, letra a) — Competencia exclusiva — Artículo 24, punto 1 — Procedimientos en materia de derechos reales inmobiliarios — Anulación de la donación por incapacidad del donante — Demanda de cancelación de la anotación en registros públicos — Fuero de la conexidad — Artículo 8, punto 4»

I. **Introducción**

1. El presente caso versa sobre la interpretación del artículo 24, punto 1, del llamado Reglamento Bruselas I *bis*. [2]

2. Dicha disposición prevé un fuero exclusivo para los procedimientos en materia de derechos reales inmobiliarios, que concede la competencia a los tribunales del Estado miembro en que se encuentre el bien inmueble.

3. El órgano jurisdiccional remitente desea saber si está comprendido en el ámbito de aplicación de esa disposición un litigio en que se trata, por un lado, de la nulidad de una donación por incapacidad del donante y, por otro, de la consiguiente cancelación de la anotación del derecho de propiedad de la donataria.

1 — Lengua original: alemán.

2 — 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 (refundición) (DO 2012, L 351, p. 1).

II. **Marco jurídico**

A. *Derecho de la Unión*

4. El considerando 15 del Reglamento Bruselas I *bis* reza:

«Las normas 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. La competencia judicial debe regirse siempre por este principio, excepto en algunos casos muy concretos en los que el objeto del litigio o la autonomía de las partes justifique otro criterio de conexión. [...]»

5. En el artículo 1, apartados 1 y 2, letra a), del Reglamento Bruselas I *bis* se regula del modo siguiente el ámbito de aplicación del Reglamento:

«1. El presente Reglamento se aplicará en materia civil y mercantil con independencia de la naturaleza del órgano jurisdiccional. [...]

2. Se excluirán del ámbito de aplicación del presente Reglamento:

a) el estado y la capacidad de las personas físicas [...]».

6. Con arreglo al artículo 7, punto 1, letra a), del Reglamento Bruselas I *bis*, «en materia contractual» existe un fuero especial del lugar de cumplimiento de la obligación.

7. El artículo 8, punto 4, del Reglamento Bruselas I *bis* prevé la competencia judicial por conexidad en el siguiente caso:

«Una persona domiciliada en un Estado miembro también podrá ser demandada:

[...]4) en materia contractual, si la acción puede acumularse con otra en materia de derechos reales inmobiliarios dirigida contra el mismo demandado, ante el órgano jurisdiccional del Estado miembro en el que esté sito el inmueble.»

8. El artículo 24, punto 1, del Reglamento Bruselas I *bis* dispone:

«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.

[...]»

B. *Derecho austriaco*

9. Las disposiciones del Derecho austriaco relevantes para el procedimiento principal se recogen en el Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch (Código Civil General; en lo sucesivo, «ABGB») y en la Grundbuchgesetz (Ley del Registro de la Propiedad; en lo sucesivo, «GBG»).

10. El artículo 431 del ABGB establece:

«Para la transmisión de la propiedad de bienes inmuebles la operación de adquisición deberá ser registrada en los libros públicos establecidos al efecto. Dicho registro se denomina inscripción (intabulación).»

11. Sobre las demandas de cancelación y anotaciones de demanda, el artículo 61 de la GBG dispone:«1. Cuando alguien que sienta vulnerados sus derechos registrales con motivo de una inscripción, impugne ésta por nula por la vía judicial solicitando el restablecimiento de la situación registral previa, puede solicitar la anotación en el registro de la propiedad al mismo tiempo de su presentación o con posterioridad. [...]

2. Dicha anotación de demanda tiene como consecuencia que la sentencia que se dicte a raíz de la demanda afectará plenamente a las personas que hayan adquirido derechos registrales con posterioridad al momento en el que el tribunal encargado de la llevanza del registro de la propiedad recibiera la solicitud de anotación.»

III. **Procedimiento principal y cuestión prejudicial**

12. El demandante en el procedimiento principal era propietario de un inmueble sito en Viena. Mediante contrato de donación de 14 de noviembre de 2013 donó este inmueble a su hija, la demandada en el procedimiento principal, la cual, a raíz de dicho contrato, fue inscrita como propietaria en el registro de la propiedad. La demandada en el procedimiento principal residía entonces en la República Federal de Alemania, donde continua residiendo.

13. El demandante solicita al órgano jurisdiccional remitente en el procedimiento principal la anulación del contrato de donación y la cancelación de la inscripción del derecho de propiedad de la demandada, pues afirma que en el momento de realizar la donación estaba incapacitado.

14. La demandada en el procedimiento principal niega la competencia del órgano jurisdiccional austriaco ante el que se ha interpuesto la demanda. Alega que el demandante no está haciendo valer ningún derecho real con arreglo al artículo 24, punto 1, del Reglamento Bruselas I *bis*.

15. Después de que el demandante en el procedimiento principal haya causado la inscripción de una anotación de demanda en el registro de la propiedad, el órgano jurisdiccional remitente ha suspendido el procedimiento y ha remitido al Tribunal de Justicia la siguiente cuestión prejudicial:

¿Se extiende el ámbito de aplicación del artículo 24, punto 1, del Reglamento Bruselas I *bis*, que prevé la competencia exclusiva en materia de derechos reales inmobiliarios, a un procedimiento de nulidad de un contrato de donación por incapacidad del donante y la cancelación de la inscripción del derecho de propiedad del donatario?

IV. **Apreciación jurídica**

16. Con su cuestión, el órgano jurisdiccional remitente desea saber, en esencia, si un procedimiento judicial relativo a la validez de una donación inmobiliaria y a la cancelación del derecho de propiedad del donatario en el registro de la propiedad está comprendido en el ámbito de aplicación del artículo 24, punto 1, del Reglamento Bruselas I *bis*, con arreglo al cual, para los procedimientos en materia de derechos reales inmobiliarios, son competentes los órganos jurisdiccionales del Estado miembro donde el inmueble se halle sito.

17. Antes de ocuparse en detalle de esta disposición procede examinar si el Reglamento Bruselas I *bis* puede aplicarse en algún caso al presente asunto. Si no fuera así, no existiría ninguna relación entre la cuestión remitida y el litigio del procedimiento principal, por lo que sería inadmisible la petición de decisión prejudicial.

A. *Aplicabilidad del Reglamento Bruselas I* bis

18. Aunque la petición del órgano jurisdiccional remitente no plantea ninguna duda acerca de la aplicabilidad del Reglamento Bruselas I *bis*, ésta no resulta tan evidente en el presente caso.

19. Por un lado, existen dudas acerca del ámbito de aplicación temporal de la disposición, ya que de la petición de decisión prejudicial no se desprende en qué momento se presentó ante el órgano jurisdiccional remitente el escrito que inició el proceso y, con arreglo a su artículo 66, el Reglamento Bruselas I *bis* sólo es aplicable a las acciones judiciales ejercitadas a partir del 10 de enero de 2015.

20. Sin embargo, esta falta de claridad no ha de impedir al Tribunal de Justicia responder a la cuestión prejudicial. En primer lugar, el momento de la presentación de la demanda puede deducirse de las observaciones escritas de las partes.[3] No obstante, si se considerase insuficiente la información de éstas a efectos del artículo 94 del Reglamento de Procedimiento del Tribunal de Justicia, con arreglo al cual la información esencial sobre los hechos y sobre la legislación nacional debe facilitarse en la propia petición de decisión prejudicial, procede señalar, en segundo lugar, que la disposición precedente, es decir, el artículo 22, punto 1, del Reglamento Bruselas I[4] contenía una norma esencialmente idéntica a la del artículo 24, punto 1, del Reglamento Bruselas I *bis*. Por lo tanto, si efectivamente el procedimiento se hubiese iniciado antes del 10 de enero de 2015, el Tribunal de Justicia habría de analizar la cuestión planteada por el órgano jurisdiccional remitente aplicando las mismas consideraciones, si bien a la luz del Reglamento Bruselas I.

21. En consecuencia, habida cuenta de las circunstancias del caso concreto resultaría exageradamente formalista considerar la inadmisibilidad de la petición de decisión prejudicial únicamente porque no se produce en ella misma la fecha exacta del inicio del procedimiento.

22. Pero, por otro lado, también existen dudas acerca del ámbito de aplicación material del Reglamento Bruselas I *bis*.

23. En efecto, su artículo 1, apartado 2, letra a), aclara que no es aplicable al «estado y capacidad de las personas físicas». No obstante, en el presente caso, que trata de la nulidad de una donación por incapacidad del donante, a primera vista resulta dudosa la aplicabilidad del Reglamento.

24. En la versión en lengua alemana de su artículo 1, apartado 2, letra a), no figura el concepto de «capacidad jurídica», a diferencia de la disposición concordante del Reglamento sucesorio I *bis*.[5]

3 — Según las coincidentes observaciones escritas del demandante y de la demandada en el procedimiento principal (véanse sus respectivas páginas 2), la demanda se interpuso el 24 de marzo de 2015.

4 — Reglamento (CE) n.º 44/2001 del Consejo, de 22 de diciembre de 2000, relativo a la competencia judicial, el reconocimiento y la ejecución de resoluciones judiciales en material civil y mercantil (DO 2001, L 12, p. 1).

5 — Reglamento (UE) n.º 650/2012 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 4 de julio de 2012, relativo a la competencia, la ley aplicable, el reconocimiento y la ejecución de las resoluciones, a la aceptación y la ejecución de los documentos públicos en materia de sucesiones *mortis causa* y a la creación de un certificado sucesorio europeo (DO 2012, L 201, p. 107). El artículo 1, apartado 2, letra b), del Reglamento sucesorio excluye de su ámbito de aplicación «la capacidad jurídica de las personas físicas».

25. Pero de ahí no se puede deducir, *a sensu contrario*, que las cuestiones sobre la capacidad jurídica estén totalmente incluidas en el ámbito de aplicación del Reglamento Bruselas I *bis*. Por una parte, en contra de su inclusión se puede aducir la jurisprudencia relativa a las disposiciones precedentes [6] del Reglamento Bruselas I y del Convenio. [7] Por otra, procede señalar que el concepto de «estado y capacidad» y el área temática al que hace referencia deben interpretarse de forma autónoma dentro del Derecho de la Unión y que en otras versiones lingüísticas del Reglamento se utilizan términos tan amplios como «capacité» o «legal capacity». Estos conceptos jurídicos, a diferencia de la versión alemana, no permiten presumir que la cláusula de exclusión del artículo 1, apartado 2, letra a), del Reglamento Bruselas I *bis* no comprenda precisamente las cuestiones de la capacidad jurídica. Por el contrario: las diferenciaciones como las que hace la doctrina alemana dentro de la tríada conceptual «capacidad jurídica, capacidad contractual y capacidad de actuación» podrían no tener cabida desde una concepción monista como la de la «capacité juridique».

26. Por lo tanto, el hecho de que en la versión alemana de la disposición no se mencione la «capacidad jurídica» no puede tener una relevancia determinante. Antes bien, se ha de presumir que la cláusula de exclusión del artículo 1, apartado 2, también puede comprender las cuestiones de la capacidad jurídica.

27. Lo importante para determinar si un procedimiento judicial está comprendido en el ámbito de aplicación del Reglamento Bruselas I *bis* son la naturaleza de las relaciones jurídicas existentes entre las partes del litigio y el objeto del mismo. [8] Por lo tanto, tal y como se subrayó ya en el informe Schlosser sobre el Convenio, [9] la inaplicabilidad del Reglamento Bruselas I *bis* sólo se puede afirmar en los casos en que uno de los ámbitos excluidos de su aplicación constituye «el objeto mismo del procedimiento». En cambio, para la aplicación del Reglamento es irrelevante si las áreas del Derecho excluidas de su ámbito de aplicación tienen «un carácter prejudicial», aunque «dichas cuestiones jurídicas desempeñen [...] un papel importante en el procedimiento». [10]

28. Por lo tanto, aunque las cuestiones jurídicas suscitadas en el procedimiento, en sí mismas consideradas, no estén comprendidas por su naturaleza en el ámbito de aplicación del Reglamento, éste sigue siendo aplicable si el objeto principal del litigio está comprendido en dicho ámbito.

29. Por lo tanto, en el presente caso lo importante es saber cuál es el objeto propiamente dicho del procedimiento, y esta cuestión no es necesariamente equivalente a la que se debate en particular.

30. En efecto, aunque pueda parecer que la cuestión de la capacidad del demandante es la piedra angular del procedimiento principal y que en la respuesta a esa cuestión se basa la fundamentación de las pretensiones de la demanda, ése no es el auténtico objeto del procedimiento. [11] Con éste *no* se pretende obtener, por ejemplo, una decisión constitutiva y vinculante para todo el tráfico jurídico sobre la cuestión de si el demandante del procedimiento principal está incapacitado y, por tanto, debe someterse a curatela. De lo que se trata es de la validez de una donación y de las consecuencias que de ahí se derivan para los derechos de propiedad. Para apreciar estas pretensiones de la demanda, la cuestión de la capacidad del demandante no es sino una mera cuestión previa que no afecta a la naturaleza y al objeto del procedimiento de que se trata.

6 — Véase, en particular, la sentencia de 3 de octubre de 2013, Schneider (C-386/12, EU:C:2013:633), apartado 31.

7 — 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; EE 01/01, p. 186).

8 — Véanse, en particular, las sentencias de 22 de octubre de 2015, Aannemingsbedrijf Aertssen y Aertssen Terrassements (C-523/14, EU:C:2015:722), apartado 30; de 23 de octubre de 2014, flyLAL-Lithuanian Airlines (C-302/13, EU:C:2014:2319), apartado 26; de 11 de abril de 2013, Sapir y otros (C-645/11, EU:C:2013:228), apartado 32, y de 12 de septiembre de 2013, Sunico y otros (C-49/12, EU:C:2013:545), apartado 33.

9 — DO 1979, C 59, p. 71; traducción al español en DO 1990, C 189, p. 184.

10 — Véase el apartado 51 del informe Schlosser.

11 — Diferente era la situación en el procedimiento principal que fue objeto de la sentencia de 3 de octubre de 2013, Schneider (C-386/12, EU:C:2013:633). En dicha sentencia se trataba de un procedimiento de jurisdicción voluntaria dirigido a la autorización de un negocio inmobiliario y diferente del negocio inmobiliario mismo.

31. Por lo tanto, dado que las cuestiones de la capacidad no son el objeto propiamente dicho del procedimiento principal, el Tribunal de Justicia puede considerar que el artículo 1, apartado 2, letra a), del Reglamento Bruselas I *bis* no se opone a la aplicación del mismo al presente asunto.

32. En consecuencia, procede responder a la petición de decisión prejudicial relativa al artículo 24 del Reglamento Bruselas I *bis*, de manera que a continuación se ha de analizar si la pretensión de la demanda está comprendida en el ámbito de aplicación del artículo 24, punto 1, de dicho Reglamento y, por lo tanto, son competentes en exclusiva los órganos jurisdiccionales de la República de Austria.

B. *Aplicabilidad del artículo 24, punto 1, del Reglamento Bruselas I* bis

33. En primer lugar, procede señalar que en el litigio del procedimiento principal se trata de dos aspectos distintos entre sí: por un lado, se solicita la anulación del contrato de donación y, por otro, la cancelación de la inscripción de la propiedad de la donataria en el registro de la propiedad.

34. Sobre cada uno de estos dos aspectos es preciso examinar a continuación si tienen por objeto un «derecho real inmobiliario» a efectos del artículo 24 del Reglamento Bruselas I *bis*.

35. Este concepto jurídico es autónomo en el Derecho de la Unión y, al constituir el artículo 24 del Reglamento Bruselas I *bis* una excepción a la regla del fuero del demandado, debe interpretarse restrictivamente. [12] Por lo tanto, para la calificación del objeto de un procedimiento como «derecho real» a efectos del Reglamento Bruselas I *bis*, es irrelevante si un ordenamiento jurídico nacional lo clasifica como tal.

36. De acuerdo con la jurisprudencia del Tribunal de Justicia, [13] sólo puede considerarse que existe un «derecho real inmobiliario» en el sentido del Reglamento Bruselas I *bis* cuando el derecho en cuestión surte sus efectos respecto a todos (*erga omnes*). Además, dado que ese derecho real también debe ser «objeto» del procedimiento, no basta con que la acción afecte a un derecho real inmobiliario o tenga relación con un bien inmueble. Es preciso, por el contrario, que la acción se base en un derecho real [14] y que su consistencia o su extensión sean objeto del procedimiento. [15]

37. A este respecto, debe tenerse en cuenta que la razón principal para la competencia exclusiva dispuesta en el artículo 24, punto 1, del Reglamento Bruselas I *bis* consiste en que el órgano jurisdiccional del Estado donde se halle sito el inmueble, por razón de su proximidad con dicho bien, es el que mejor puede conocer directamente las situaciones de hecho y las circunstancias jurídicas. [16] En cambio, si dicha proximidad a un bien inmueble es irrelevante para la resolución de un litigio, no hay razón para el fuero exclusivo.

38. Así las cosas, procede examinar si el objeto de la pretensión de anular la donación (véase la sección 1) o el de la pretensión de cancelación de la inscripción de la demandada como propietaria (sección 2) es un «derecho real» en el sentido del artículo 24 del Reglamento Bruselas I *bis*.

12 — Véase la sentencia de 10 de enero de 1990, Reichert y Kockler (C-115/88, EU:C:1990:3), apartados 8 y 9.

13 — Véase el auto de 5 de abril de 2001, Gaillard (C-518/99, EU:C:2001:209), apartado 17.

14 — Auto de 5 de abril de 2001, Gaillard (C-518/99, EU:C:2001:209), apartado 16.

15 — Véanse las sentencias de 10 de enero de 1990, Reichert y Kockler (C-115/88, EU:C:1990:3), apartado 11, y de 3 de abril de 2014, Weber (C-438/12, EU:C:2014:212), apartado 42.

16 — Véanse las sentencias de 15 de enero de 1985, Rösler (241/83, EU:C:1985:6), apartado 20, y de 10 de enero de 1990, Reichert y Kockler (C-115/88, EU:C:1990:3), apartado 10.

1. Sobre la solicitud de anulación de la donación

39. La solicitud de anulación de la donación, como acertadamente subrayan el Gobierno austriaco y la Comisión Europea, no tiene por objeto ningún derecho real inmobiliario a efectos del Reglamento Bruselas I *bis*. Sobre lo que versa es la validez de un contrato celebrado entre las partes, para cuya valoración no son precisas consideraciones de derechos reales.

40. Aunque la nulidad de un contrato de donación, con arreglo a la legislación austriaca, también afecta a la validez de la transmisión de la propiedad, el objeto *inmediato* de esta pretensión de la demanda, que se refiere a la nulidad de la donación, no es ningún derecho real con efectos respecto a todos y cuyo alcance o consistencia deba determinarse judicialmente.[17] Aunque en el presente caso exista una relación con un bien inmueble, tal relación no es esencial para la cuestión de la validez de la donación y, por tanto, no puede calificarse como «objeto» del litigio a efectos del Reglamento Bruselas I *bis*. En efecto, si el contrato cuya nulidad se reclama por incapacidad se refiere a un bien mueble o inmueble resulta irrelevante para las consideraciones que afectan a su validez. Por lo tanto, para la resolución del presente litigio tampoco son relevantes las cuestiones específicamente referidas al inmueble y que son las únicas que pueden justificar la aplicación del fuero exclusivo.

41. Nada cambia a este respecto tampoco el hecho de que el demandante en el procedimiento principal, a causa de la llamada «anotación de demanda» en el registro de la propiedad, si resulta vencedor quedará protegido frente a eventuales disposiciones desfavorables para él, pues dicha anotación constituye tan sólo un afianzamiento provisional de su pretensión, que no altera la naturaleza de la misma.

42. En cuanto a la pretensión de «anulación del contrato de donación»,[18] por tanto, no ha lugar al fuero exclusivo del artículo 24 del Reglamento Bruselas I *bis*.

2. Sobre la pretensión de cancelación

43. Distinto es lo que sucede con la pretensión de cancelación.

44. Con ella, el demandante en el procedimiento principal trata de obtener la cancelación en el registro de la propiedad del derecho de propiedad a favor de la beneficiaria de la donación nula. A este respecto, se trata del ejercicio de las facultades que se deriva para el demandante de un derecho real: el de propiedad sobre el inmueble controvertido, del cual está inscrita como propietaria en el registro de la propiedad la demandada.

45. Si, con arreglo al Derecho austriaco, tampoco se transmitió válidamente la propiedad a la demandada, también es precisa su cancelación en el registro de la propiedad para que el demandante pueda ejercer en todo su alcance sus derechos de propiedad sobre el inmueble. En efecto, frente a los terceros en principio sigue constando como propietaria la persona que está inscrita en el registro de la propiedad. Por lo tanto, con la cancelación solicitada el demandante en el procedimiento principal alega la ineficacia de la transmisión de la propiedad a favor de la demandada y, por tanto, ejerce (en su condición de propietario) un derecho real sobre el inmueble controvertido, derecho que, en cuanto a la pretensión de cancelación del demandante, constituye el objeto del litigio a efectos del artículo 24, punto 1, del Reglamento Bruselas I *bis*.

46. Por lo tanto, procede declarar que la pretensión de cancelación del derecho de propiedad de la demandada en el registro de la propiedad (a diferencia de la pretensión de anulación del contrato de donación) está comprendido en el artículo 24, punto 1, del Reglamento Bruselas I *bis*.

17 — Véase la sentencia de 10 de enero de 1990, Reichert y Kockler (C-115/88, EU:C:1990:3), apartado 12.

18 — Véase la fórmula utilizada en el apartado 2 de la petición de decisión prejudicial.

3. Aplicabilidad del artículo 24, punto 1, del Reglamento Bruselas I *bis* al conjunto del «procedimiento»

47. No obstante, se plantea la cuestión complementaria de si el hecho de que, en todo caso, esté comprendida en el artículo 24, punto 1, del Reglamento Bruselas I *bis* la pretensión de cancelación puede fundamentar también para el resto del procedimiento un fuero exclusivo en la República de Austria. Esta posibilidad resulta tanto más defendible teniendo en cuenta que ahora [19] la versión alemana del artículo 24, punto 1, del Reglamento Bruselas I *bis* habla, en general, de «procedimientos» en materia de derechos reales inmobiliarios, requisito que se cumple respecto a la pretensión de cancelación.

48. En cambio, ni la interpretación sistemática ni la teleológica exigen una concepción tan amplia del artículo 24, punto 1. Antes bien, como disposición excepcional debe interpretarse restrictivamente, y el concepto de «procedimiento» debe entenderse simplemente como referido a aquella pretensión que en concreto tenga por objeto un derecho real. De lo contrario, simplemente añadiendo a sus demás pretensiones un derecho real inmobiliario, cualquier demandante podría conseguir frente al demandado un fuero exclusivo exorbitante, concretamente el del lugar donde se hallare sito el inmueble, aunque sus demás pretensiones de carácter no real careciesen de toda relación con ese fuero. Esa forma de «forum shopping» sería contraria tanto a la sistemática del régimen de competencias del Reglamento Bruselas I *bis* como al principio de que el fuero exclusivo del lugar donde se halle sito el inmueble ha de interpretarse restrictivamente y debe estar vinculado a la proximidad del órgano jurisdiccional local (argumento que no es válido para pretensiones sin carácter inmobiliario).

49. Por lo tanto, el fuero del artículo 24, punto 1, del Reglamento Bruselas I *bis* sólo es válido para la pretensión de cancelación.

50. No obstante, en aras de la integridad procede señalar a este respecto que, al menos en cuanto a la pretensión del demandante relativa a la donación, del artículo 7, punto 1, letra a), del Reglamento Bruselas I *bis* se deduce un «fuero especial», ya que la pretensión de anulación tiene por objeto un contrato que, si fuera válido, debería cumplirse en Austria. [20] A este respecto, la competencia corresponde al órgano jurisdiccional del lugar de cumplimiento de la donación.

4. Aplicabilidad del artículo 8, punto 4, del Reglamento Bruselas I *bis*

51. A continuación procede analizar si la pretensión de anulación puede acumularse a la pretensión de cancelación con arreglo al artículo 8, punto 4, del Reglamento Bruselas I *bis* y, por tanto, puede dirimirse ante el órgano jurisdiccional competente para la cancelación con arreglo al artículo 24, punto 1.

52. De conformidad con el artículo 8, punto 4, del citado Reglamento son competentes los órganos jurisdiccionales del Estado miembro en que esté sito el inmueble «en materia contractual, si la acción puede acumularse con otra en materia de derechos reales inmobiliarios dirigida contra el mismo demandado».

53. Se cumplen los requisitos de esta disposición, pues, por un lado, con la pretensión de anulación de la donación, constituye el objeto del procedimiento principal un contrato y, por otro, con la pretensión de cancelación, también una «acción en materia de derechos reales [inmobiliarios]» dirigida contra el mismo demandado.

19 — La versión alemana de la disposición precedente del Reglamento Bruselas I aún hablaba de «acciones». Sin embargo, en este aspecto no existe (ni existía antes) coherencia entre las distintas versiones lingüísticas, de manera que el argumento basado en la letra de la disposición no puede ser decisivo. Sobre una problemática similar, véanse mis conclusiones presentadas en el asunto Kostanjevec (C-185/15, EU:C:2016:397), punto 33.

20 — Véase la sentencia de 4 de marzo de 1982, Effer (38/81, EU:C:1982:79), apartados 4 a 8.

54. Por lo demás, del tenor de la disposición no se deduce directamente si entre la pretensión contractual y la real ha de existir una relación objetiva, pero sí de su posición sistemática en el artículo 8 del Reglamento Bruselas I *bis*, pues en el resto del artículo 8 se regulan, sin excepción, fueros en virtud de una relación objetiva.[21] Y en el presente caso se da también tal relación, ya que la cancelación de la demandada en el registro de la propiedad[22] se solicita precisamente con motivo de la nulidad del contrato.

55. Por otro lado, con arreglo al artículo 8, punto 4, del Reglamento Bruselas I *bis*, las pretensiones relacionadas deben «poder acumularse» en el caso concreto. Lo que con ello se quiere decir no ha sido aclarado hasta ahora por el Tribunal de Justicia. En la doctrina se sostiene que podría existir aquí una remisión a la legislación procesal nacional aplicable en cada caso: sólo si se cumplen *acumulativamente* los requisitos del artículo 8, punto 4, del Reglamento Bruselas I *bis* y del Derecho procesal nacional para la acumulación de los procedimientos cabe plantearse el fuero común del lugar donde se halle sito el inmueble para las pretensiones en cuestión.[23] Por lo tanto, el órgano jurisdiccional remitente debería examinar si el artículo 8, punto 4, del Reglamento Bruselas I *bis* y su Derecho procesal nacional admiten en el presente caso la acumulación de los procedimientos.

56. No obstante, esta interpretación de la doctrina fuerza los términos de la disposición, ya que la expresión «poder acumularse» también podría constituir una simple referencia a la contemporaneidad de los dos procedimientos ante el mismo tribunal, para los que por ese motivo se plantea una relación.

57. Por otro lado, si, como propone la doctrina, se viese en esta expresión una referencia a requisitos procesales adicionales del Derecho nacional, la consecuencia sería que el artículo 8, punto 4, del Reglamento Bruselas I *bis* no hubiese de aplicarse de manera uniforme en toda la Unión, sino que, en principio, en cada Estado miembro se haría una aplicación diferente, en función de sus respectivas legislaciones procesales nacionales. Tal incoherencia sería difícilmente compatible con el objetivo de conseguir una aplicación de las disposiciones del Reglamento lo más uniforme y previsible posible para los justiciables. Además, dado que la remisión al Derecho nacional no se deduce claramente del tenor de la disposición, resultaría de ahí una contradicción con el principio de que la norma ha de ser la interpretación autónoma y uniforme del Derecho de la Unión, mientras que la eventual remisión al Derecho nacional debe deducirse claramente de cada acto jurídico.[24]

58. Por lo tanto, existen sólidas razones para considerar que la expresión «poder acumularse» del artículo 8, punto 4, del Reglamento Bruselas I *bis* no constituye una remisión al Derecho procesal nacional y, por tanto, se ha de admitir un fuero común en el lugar en que se halle sito el inmueble, siempre que, como aquí sucede, dos pretensiones simultáneas cumplan los requisitos del artículo 8, punto 4.

21 — Para las pretensiones conexas en que cabe el riesgo de resoluciones contradictorias (punto 1), para demandas sobre obligaciones de garantía (punto 2) y para reconvenciones (punto 3).

22 — Sobre la rectificación del registro de la propiedad y sobre la relación objetiva, véase Winter, W., «Ineinandergreifen von EuGVVO und nationalem Zivilverfahrensrecht am Beispiel des Gerichtsstands des Sachzusammenhangs, Art. 6 EuGVVO», Berlín, 2007, pp. 139 y 144 y ss.

23 — Véase, en particular, Dörner en: Saenger, *Zivilprozessordnung*, 6ª ed., 2015, art. 8, marg. 15; sobre el Reglamento Bruselas I, véanse Winter (nota 22), p. 149; Muir Watt en: Magnus/Mankowski, *Brussels I Regulation*, 2ª ed., 2012, art. 6, marg. 52, y Nagel/Gottwald, *Internationales Zivilprozessrecht*, 7ª ed, 2013, § 3, marg. 128.

24 — Véanse, por ejemplo, las sentencias de 2 de abril de 1998, EMU Tabac y otros (C-296/95, EU:C:1998:152), apartado 30; de 14 de diciembre de 2006, Nokia (C-316/05, EU:C:2006:789), apartado 21, y de 27 de mayo de 2014, Spasic (C-129/14 PPU, EU:C:2014:586), apartado 79.

V. **Conclusión**

59. A la vista de lo que antecede, propongo al Tribunal de Justicia que responda del siguiente modo a la cuestión prejudicial:

«Una pretensión de anulación de un contrato de donación de un bien inmueble como la controvertida en el procedimiento principal no está comprendida en el artículo 24, punto 1, del Reglamento Bruselas I *bis*. En cambio, sí está comprendida en dicha disposición una pretensión de cancelación del derecho de propiedad de la donataria en el registro de la propiedad.

En un caso como el del procedimiento principal ambas pretensiones pueden acumularse con arreglo al artículo 8, punto 4, del Reglamento Bruselas I *bis* ante el tribunal competente con arreglo al artículo 24, punto 1.»