

SENTENCIA DEL TRIBUNAL DE JUSTICIA (Sala Tercera)

de 3 de abril de 2014 (*)

«Cooperación judicial en materia civil — Reglamento (CE) nº 44/2001 — Artículo 22, número 1 — Competencia exclusiva — Litigios en materia de derechos reales inmobiliarios — Naturaleza del derecho de adquisición preferente — Artículo 27, apartado 1 — Litispendencia — Concepto de demandas interpuestas entre las mismas partes y que tienen el mismo objeto — Relación entre los artículos 22, número 1, y 27, apartado 1 — Artículo 28, apartado 1 — Conexidad — Criterios de apreciación de la suspensión del procedimiento»

En el asunto C-438/12,

que tiene por objeto una petición de decisión prejudicial planteada, con arreglo al artículo 267 TFUE, por el Oberlandesgericht München (Alemania), mediante resolución de 16 de febrero de 2012, recibida en el Tribunal de Justicia el 2 de octubre de 2012, en el procedimiento entre

Irmengard Weber

y

Mechthilde Weber,

EL TRIBUNAL DE JUSTICIA (Sala Tercera),

integrado por el Sr. M. Ilešič, Presidente de Sala, y los Sres. C.G. Fernlund y A. Ó Caoimh, la Sra. C. Toader (Ponente) y el Sr. E. Jarašiūnas, Jueces;

Abogado General: Sr. N. Jääskinen;

Secretario: Sr. V. Tourrès, administrador;

habiendo considerado los escritos obrantes en autos y celebrada la vista el 9 de octubre de 2013;

consideradas las observaciones presentadas:

- en nombre de la Sra. Irmengard Weber, por el Sr. A. Seitz, Rechtsanwalt;
- en nombre de la Sra. Mechthilde Weber, por el Sr. A. Kloyer, Rechtsanwalt, el Sr. F. Calmetta, avvocato, y el Sr. H. Prütting;
- en nombre del Gobierno alemán, por el Sr. T. Henze y la Sra. J. Kemper, en calidad de agentes;
- en nombre del Gobierno del Reino Unido, por la Sra. J. Beeko, en calidad de agente, asistida por la Sra. M. Gray, Barrister;
- en nombre del Gobierno suizo, por el Sr. D. Klingele, en calidad de agente;
- en nombre de la Comisión Europea, por los Sres. W. Bogensberger y M. Wilderspin, en calidad de agentes;

oídas las conclusiones del Abogado General, presentadas en audiencia pública el 30 de enero de 2014;

dicta la siguiente

Sentencia

- 1 La petición de decisión prejudicial versa sobre la interpretación de los artículos 22, número 1, 27 y 28 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 Esta petición ha sido presentada en el marco de un litigio entre la Sra. Irmengard Weber (en lo sucesivo, «Sra. I. Weber») y su hermana, la Sra. Mechthilde Weber (en lo sucesivo, «Sra. M. Weber»), que tiene por objeto que se condene a esta última a consentir la inscripción de la Sra. I. Weber en el registro de la propiedad en calidad de propietaria.

Marco jurídico

Derecho de la Unión

- 3 El considerando 2 del Reglamento nº 44/2001 dispone:

«Ciertas diferencias en las normas nacionales sobre competencia judicial y reconocimiento de las resoluciones judiciales hacen más difícil el buen funcionamiento del mercado interior. Son indispensables, por consiguiente, disposiciones mediante las que se unifiquen las normas sobre conflictos de jurisdicción en materia civil y mercantil, simplificándose los trámites para un reconocimiento y una ejecución rápidos y simples de las resoluciones judiciales de los Estados miembros obligados por el presente Reglamento.»
- 4 El considerando 15 de este Reglamento está redactado en los siguientes términos:

«El funcionamiento armonioso de la justicia exige reducir al máximo la posibilidad de procedimientos paralelos y evitar que se dicten en dos Estados miembros resoluciones inconciliables. Es conveniente prever un mecanismo claro y eficaz con objeto de resolver los casos de litispendencia y conexidad y de obviar los problemas derivados de las divergencias nacionales sobre la fecha en la que un asunto se considera pendiente. A efectos del presente Reglamento, es oportuno definir esta fecha de manera autónoma.»
- 5 El considerando 16 de dicho Reglamento indica lo siguiente:

«La confianza recíproca en la justicia dentro de la [Unión] legitima que las resoluciones dictadas en un Estado miembro sean reconocidas de pleno Derecho, sin que sea necesario, excepto en caso de oposición, recurrir a ningún otro procedimiento.»
- 6 El artículo 22, número 1, del mismo Reglamento, que forma parte de la sección 6 de su capítulo II, relativa a las competencias exclusivas, establece:

«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, que figura en la sección 8 del capítulo II de éste, 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.»

8 El artículo 27 de este Reglamento, que forma parte de la sección 9 del capítulo II de éste, titulada «Litispendencia y conexidad», establece:

«1. Cuando se formularen demandas con el mismo objeto y la misma causa entre las mismas partes ante tribunales de Estados miembros distintos, el tribunal ante el que se formule la segunda demanda suspenderá de oficio el procedimiento en tanto no se declare competente el tribunal ante el que se interpuso la primera.

2. Cuando el tribunal ante el que se interpuso la primera demanda se declare competente, el tribunal ante el que se interpuso la segunda se inhibirá en favor de aquél.»

9 El artículo 28 de dicho Reglamento, que regula la conexidad, dispone:

«1. Cuando demandas conexas estuvieren pendientes ante tribunales de Estados miembros diferentes, el tribunal ante el que se hubiere presentado la demanda posterior podrá suspender el procedimiento.

[...]

3. Se considerarán conexas, a los efectos del presente artículo, las demandas vinculadas entre sí por una relación tan estrecha que sería oportuno tramitarlas y juzgarlas al mismo tiempo a fin de evitar resoluciones que podrían ser inconciliables si los asuntos fueren juzgados separadamente.»

10 El artículo 34 de este mismo Reglamento prevé:

«Las decisiones no se reconocerán:

- 1) si el reconocimiento fuere manifiestamente contrario al orden público del Estado miembro requerido,
- 2) cuando se dictaren en rebeldía del demandado, si no se hubiere entregado al mismo la cédula de emplazamiento o documento equivalente de forma tal y con tiempo suficiente para que pudiera defenderse, a menos que no hubiere recurrido contra dicha resolución cuando hubiera podido hacerlo,
- 3) si la resolución fuere inconciliable con una resolución dictada entre las mismas partes en el Estado miembro requerido,
- 4) si la resolución fuere inconciliable con una resolución dictada con anterioridad en otro Estado miembro o un Estado tercero entre las mismas partes en un litigio que tuviere el mismo objeto y la misma causa, cuando esta última resolución reuniere las condiciones necesarias para su reconocimiento en el Estado miembro requerido.»

11 El artículo 35 del Reglamento nº 44/2001 dispone:

«1. Asimismo, no se reconocerán las resoluciones si se hubieren desconocido las disposiciones de las secciones 3, 4 y 6 del capítulo II, o en el caso previsto en el artículo 72.

2. En la apreciación de las competencias mencionadas en el párrafo anterior, el tribunal requerido quedará vinculado por las apreciaciones de hecho sobre las cuales el tribunal del Estado miembro de origen hubiere fundamentado su competencia.

3. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 1, no podrá procederse a la fiscalización de la

competencia del tribunal del Estado miembro de origen. El orden público contemplado en el punto 1 del artículo 34 no afectará a las reglas relativas a la competencia judicial.»

Derecho alemán

- 12 El artículo 1094, apartado 1, del Bürgerliches Gesetzbuch (Código Civil; en lo sucesivo, «BGB») define el contenido del derecho de adquisición preferente que grava un inmueble de la siguiente manera:

«Una finca puede ser gravada de forma que aquel a cuyo favor se constituye el gravamen tenga un derecho de adquisición preferente respecto del propietario.»

- 13 Los artículos 463 y 464 del BGB contienen las normas relativas al ejercicio del derecho de adquisición preferente que grava un inmueble.

- 14 El artículo 463 del BGB dispone:

«El titular de un derecho de adquisición preferente sobre un bien podrá ejercer dicho derecho cuando el obligado haya concluido con un tercero un contrato de compraventa sobre ese bien.»

- 15 A tenor del artículo 464 del BGB:

«(1) El ejercicio del derecho de adquisición preferente se realizará mediante una declaración frente al obligado. La declaración no precisa la forma prevista para el contrato de compraventa.

(2) Con el ejercicio del derecho de adquisición preferente, la compraventa se perfecciona entre el titular y el obligado en las condiciones pactadas por el obligado con el tercero.»

- 16 El artículo 873, apartado 1, del BGB, relativo a los requisitos para la transmisión de la propiedad de un inmueble, establece:

«Para la transmisión de la propiedad de un bien inmueble [...] se requiere el acuerdo del titular y de la otra parte sobre la modificación jurídica y la inscripción de tal modificación jurídica en el registro de la propiedad, salvo que la ley establezca otra cosa.»

- 17 El artículo 19 de la Grundbuchordnung (Ley del Registro de la Propiedad) dispone:

«La inscripción requiere la autorización del titular cuyo derecho se ve afectado.»

Litigio principal y cuestiones prejudiciales

- 18 Las Sras. I. y M. Weber, dos hermanas de 82 y 78 años de edad, respectivamente, son copropietarias de un inmueble situado en Múnich (Alemania) en cuotas respectivas de seis y cuatro décimas partes.

- 19 En virtud de escritura notarial de 20 de diciembre de 1971, se inscribió a favor de la Sra. I. Weber en el registro de la propiedad un derecho real de adquisición preferente sobre la cuota de cuatro décimas partes propiedad de la Sra. M. Weber.

- 20 Mediante contrato celebrado ante notario de 28 de octubre de 2009, la Sra. M. Weber vendió su cuota de cuatro décimas partes a la sociedad alemana Z. GbR, de la que su hijo, el Sr. Calmetta, abogado establecido en Milán (Italia), es uno de sus administradores. Según una de las cláusulas de este contrato, la Sra. M. Weber, como vendedora, se reservó un derecho de resolución con validez hasta el 28 de marzo de 2010, sometido a determinadas condiciones.

- 21 Informada por el notario que escrituró dicho contrato en Múnich, la Sra. I. Weber ejerció su

derecho de adquisición preferente sobre esta cuota del inmueble mediante escrito de 18 de diciembre de 2009.

- 22 El 25 de febrero de 2010, mediante contrato celebrado ante el mismo notario, las Sras. I. y M. Weber reiteraron el reconocimiento expreso del ejercicio efectivo del derecho de adquisición preferente por parte de la Sra. I. Weber y acordaron la transmisión de la propiedad a ésta, por el mismo precio que el convenido en el contrato de compraventa firmado por la Sra. M. Weber y la sociedad Z. GbR. No obstante, las dos partes solicitaron a dicho notario que no efectuara los trámites de inscripción de la transmisión de la propiedad en el registro de la propiedad, conforme al artículo 873, apartado 1, del BGB, hasta que la Sra. M. Weber hubiera comunicado por escrito al mismo notario que no había ejercido su derecho de resolución o que había renunciado a este derecho derivado del contrato concluido con Z. GbR, en el plazo fijado, que finalizaba el 28 de marzo de 2010. El 2 de marzo de 2010, la Sra. I. Weber pagó el precio de compra convenido, a saber, cuatro millones de euros.
- 23 Mediante escrito de 15 de marzo de 2010, la Sra. M. Weber manifestó que ejercitaba su derecho de resolución con respecto a la Sra. I. Weber, de conformidad con el contrato de 28 de octubre de 2009.
- 24 Mediante escrito de 29 de marzo de 2010, Z. GbR interpuso una demanda ante el Tribunale ordinario di Milano (Tribunal de Milán) (Italia) contra las Sras. I. y M. Weber, en la que solicitaba que se declarase, por una parte, la invalidez del ejercicio del derecho de adquisición preferente por parte de la Sra. I. Weber y, por otra, la validez del contrato celebrado entre la Sra. M. Weber y dicha sociedad.
- 25 El 15 de julio de 2010 la Sra. I. Weber presentó una demanda contra la Sra. M. Weber ante el Landgericht München I (Tribunal regional de Múnich I) (Alemania) al objeto de que se condenara a ésta a autorizar la inscripción de la transmisión de la propiedad de la cuota de cuatro décimas partes en cuestión en el registro de la propiedad. Para fundamentar su pretensión, la Sra. I. Weber alegó, en particular, que, en razón del ejercicio del derecho de adquisición preferente, el derecho de resolución pactado entre Z. GbR y la Sra. M. Weber no formaba parte de las cláusulas contractuales que le eran aplicables.
- 26 Basándose en el artículo 27, apartado 1, del Reglamento nº 44/2001 y, con carácter subsidiario, en el artículo 28, apartados 1 y 3, de éste, el Landgericht München I, habida cuenta del procedimiento ya entablado ante el Tribunale ordinario di Milano, decidió suspender el procedimiento. La Sra. I. Weber interpuso recurso de apelación contra esta resolución ante el Oberlandesgericht München (Tribunal regional superior de Múnich) (Alemania).
- 27 Considerando que, en principio, se cumplían los requisitos del artículo 27, apartado 1, de este Reglamento o, al menos, los de su artículo 28, apartados 1 a 3, el Oberlandesgericht München decidió suspender el procedimiento y plantear al Tribunal de Justicia las siguientes cuestiones prejudiciales:
- «1) ¿Se extiende el ámbito de aplicación del artículo 27 del Reglamento [nº 44/2001] a los supuestos en los que la parte demandante y la parte demandada en un litigio son partes demandadas en otro litigio como consecuencia de la demanda interpuesta contra ambas por un tercero? ¿Constituye tal situación un litigio «entre las mismas partes» o deben examinarse por separado las diferentes pretensiones formuladas por la parte demandante contra cada una de las partes demandadas del procedimiento de modo que no puede considerarse que exista un litigio “entre las mismas partes”?
- 2) ¿Existe una demanda con el “mismo objeto y la misma causa” en el sentido del artículo 27 del Reglamento nº 44/2001 cuando, aunque las pretensiones y los motivos de la demanda en ambos procedimientos sean diferentes,

- a) la resolución de ambos procedimientos precise que se dilucide la misma cuestión previa, o
 - b) en uno de los procedimientos se pretenda con carácter subsidiario que se dilucide una relación jurídica que influye como cuestión previa en el otro procedimiento?
- 3) La pretensión de que se declare que la parte demandada no ha ejercitado válidamente el derecho real de adquisición preferente de un inmueble situado en Alemania, derecho que indiscutiblemente le corresponde según el Derecho alemán, ¿constituye una demanda que tiene por objeto un derecho real inmobiliario en el sentido del artículo 22, [número] 1, del Reglamento nº 44/2001?
- 4) ¿Debe examinar el tribunal ante el que se presentó la segunda demanda —en el marco de su resolución con arreglo al artículo 27, apartado 1, del Reglamento nº 44/2001, y, por tanto, antes de que el tribunal ante el que se presentó la primera demanda haya resuelto sobre su competencia— si el tribunal ante el que se presentó la primera demanda es incompetente con arreglo al artículo 22, [número] 1, del Reglamento nº 44/2001, dado que, según el artículo 35, apartado 1, de dicho Reglamento, de ser incompetente, no se reconocería una eventual decisión de éste? ¿Resulta inaplicable el artículo 27, apartado 1, del Reglamento nº 44/2001 al tribunal ante el que se presentó la segunda demanda cuando dicho tribunal concluya que el tribunal ante el que se presentó la primera demanda es incompetente en virtud del artículo 22, [número] 1, del Reglamento?
- 5) ¿Debe examinar el tribunal ante el que se presentó la segunda demanda —en el marco de su resolución con arreglo al artículo 27, apartado 1, del Reglamento nº 44/2001, y, por tanto, antes de que el tribunal ante el que se presentó la primera demanda haya resuelto sobre su competencia— la alegación formulada por una parte según la cual la otra parte ha incurrido en un abuso de Derecho al acudir al tribunal ante el que se presentó la primera demanda? ¿Resulta inaplicable el artículo 27, apartado 1, del Reglamento nº 44/2001 al tribunal ante el que se presentó la segunda demanda cuando dicho tribunal concluya que se ha incurrido en abuso de Derecho al acudir al tribunal ante el que se presentó la primera demanda?
- 6) ¿Exige la aplicación del artículo 28, apartado 1, del Reglamento nº 44/2001 que el tribunal ante el que se presentó la segunda demanda haya resuelto previamente que el artículo 27 de este Reglamento no resulta aplicable en el caso concreto?
- 7) ¿Permite el ejercicio de la facultad de apreciación conferida por el artículo 28, apartado 1, del Reglamento nº 44/2001 tomar en consideración:
- a) que el tribunal ante el que se presentó la primera demanda tiene su sede en un Estado miembro en el que estadísticamente la duración de los procedimientos es considerablemente más larga que en el Estado miembro en el que tiene su sede el tribunal ante el que se presentó la segunda demanda;
 - b) que, a juicio del tribunal ante el que se presentó la segunda demanda, resulta aplicable el Derecho del Estado miembro en el que tiene su sede dicho tribunal;
 - c) la edad de una de las partes;
 - d) las posibilidades de éxito de la demanda en el tribunal ante el que se presentó la primera demanda?
- 8) Además del objetivo de evitar resoluciones que pudieran ser incompatibles o inconciliables, ¿debe tenerse en cuenta el derecho del segundo demandante a la tutela judicial a la hora de interpretar y aplicar los artículos 27 y 28 del Reglamento nº 44/2001?»

Sobre la solicitud de reapertura de la fase oral

- 28 Mediante escrito de 11 de febrero de 2014, recibido en la Secretaría del Tribunal de Justicia el 21 de febrero de 2014, la Sra. M. Weber solicitó, a la vista de las conclusiones del Abogado General presentadas el 30 de enero de 2014, la reapertura de la fase oral del procedimiento, alegando que éstas contenían errores de hecho y de Derecho.
- 29 El Tribunal de Justicia, a instancia de las partes, podrá ordenar la reapertura de la fase oral, conforme al artículo 83 de su Reglamento de Procedimiento, si estima que la información de que dispone es insuficiente o que el asunto debe resolverse sobre la base de una alegación que no ha sido debatida entre las partes (véase, en este sentido, la sentencia de 27 de febrero de 2014, Pohotovost', C-470/12, apartado 21 y jurisprudencia citada).
- 30 Sin embargo, esto no es lo que sucede en el caso de autos. El Tribunal de Justicia considera, en efecto, que dispone de todos los elementos necesarios para resolver el asunto. En cuanto a las conclusiones del Abogado General, dado que el Tribunal de Justicia no se encuentra vinculado por ellas, no es necesario reabrir la fase oral cada vez que el Abogado General manifiesta un punto de vista con el que las partes del litigio principal discrepan.
- 31 En estas circunstancias, oído el Abogado General, procede denegar la solicitud de reapertura de la fase oral.

Sobre las cuestiones prejudiciales

Sobre la tercera cuestión prejudicial

- 32 Mediante esta cuestión prejudicial, que procede examinar en primer lugar, el órgano jurisdiccional remitente pregunta, en esencia, si el artículo 22, número 1, del Reglamento nº 44/2001 debe interpretarse en el sentido de que una demanda, como la presentada en el caso de autos ante el órgano jurisdiccional de otro Estado miembro, dirigida a que se declare la invalidez del ejercicio de un derecho de adquisición preferente que grava un bien inmueble y que produce efectos *erga omnes* pertenece a la categoría de litigios «en materia de derechos reales inmobiliarios» a la que se refiere esta disposición.

Sobre la admisibilidad

- 33 La Sra. M. Weber propuso una excepción de inadmisibilidad contra esta cuestión prejudicial, alegando que se refiere a un extremo que carece de relevancia en el procedimiento pendiente ante el tribunal alemán ante el que se presentó la segunda demanda, aunque pueda tenerla, no obstante, en el procedimiento pendiente ante el tribunal italiano ante el que se presentó la primera demanda. A este respecto aduce, en particular, que el tribunal ante el que se presentó la segunda demanda no está facultado para examinar la competencia del tribunal ante el que se presentó la primera. Por tanto, dicha cuestión prejudicial, según la Sra. M. Weber, carece de pertinencia para la decisión de suspensión del procedimiento que el órgano jurisdiccional remitente podría tomar al amparo de los artículos 27 y 28 del Reglamento nº 44/2001.
- 34 A este respecto, procede recordar que, según reiterada jurisprudencia, en el marco de un procedimiento con arreglo al artículo 267 TFUE, basado en una clara separación de funciones entre los tribunales nacionales y el Tribunal de Justicia, sólo el juez nacional es competente para determinar y apreciar los hechos del litigio principal y para interpretar y aplicar el Derecho nacional. Asimismo corresponde exclusivamente al juez nacional, que conoce del litigio y que debe asumir la responsabilidad de la decisión jurisdiccional que ha de adoptarse, apreciar, a la luz de las particularidades del asunto, tanto la necesidad como la pertinencia de las cuestiones prejudiciales que plantea al Tribunal de Justicia. Por consiguiente, cuando las cuestiones prejudiciales planteadas se refieren a la interpretación del Derecho de la Unión, el Tribunal de Justicia está, en principio,

obligado a pronunciarse (véase, en particular, la sentencia de 21 de febrero de 2013, ProRail, C-332/11, apartado 30 y jurisprudencia citada).

35 Por tanto, la negativa del Tribunal de Justicia a pronunciarse sobre una cuestión prejudicial planteada por un órgano jurisdiccional nacional sólo es posible cuando resulte evidente que la interpretación del Derecho de la Unión solicitada no guarda relación alguna ni con la realidad ni con el objeto del litigio principal, cuando el problema sea de naturaleza hipotética o cuando el Tribunal de Justicia no disponga de los elementos de hecho y de Derecho necesarios para responder adecuadamente a las cuestiones que se le hayan planteado (véase en este sentido, en particular, la sentencia de 5 de diciembre de 2013, Asociación de Consumidores Independientes de Castilla y León, C-413/12, apartado 26 y jurisprudencia citada).

36 Pues bien, no ocurre así en el presente asunto.

37 En efecto, de la información facilitada por el órgano jurisdiccional remitente se desprende claramente que éste puede tener que examinar la cuestión de la validez del ejercicio del derecho de adquisición preferente sobre un inmueble por parte de la Sra. I. Weber, cuestión que es objeto de otro litigio pendiente ante un tribunal italiano. Así, la interpretación que efectúe el Tribunal de Justicia del artículo 22, número 1, del Reglamento nº 44/2001 permitirá al órgano jurisdiccional remitente saber si el litigio que se le ha sometido está comprendido en la categoría de litigios «en materia de derechos reales inmobiliarios» y pronunciarse sobre él.

38 En estas circunstancias, la tercera cuestión prejudicial debe considerarse admisible.

Sobre el fondo

39 Según se desprende del artículo 22, número 1, del Reglamento nº 44/2001, los tribunales del Estado miembro donde se sitúa el inmueble (*forum res sitae*) tienen competencia exclusiva en materia de derechos reales inmobiliarios.

40 El Tribunal de Justicia ya ha tenido ocasión de declarar, en su jurisprudencia relativa al artículo 16, número 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, número 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 obligaciones que para los Estados contratantes y las personas interesadas se derivan de este Convenio, procede determinar de manera autónoma en Derecho de la Unión el significado de la expresión «en materia de derechos reales inmobiliarios» (véase, en este sentido, la sentencia de 10 de enero de 1990, Reichert y Kockler, C-115/88, Rec. p. I-27, apartado 8 y jurisprudencia citada).

41 Desde este punto de vista, es preciso tener en cuenta el hecho de 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 el inmueble es el que, habida cuenta de la proximidad, está en mejores condiciones de tener un buen conocimiento de las situaciones de hecho y de aplicar las normas y los usos que, en general, son los del Estado en el que está situado el inmueble (véase, en este sentido, la sentencia Reichert y Kockler, antes citada, apartado 10).

42 El Tribunal de Justicia ya ha tenido la ocasión de declarar que el artículo 16 del Convenio de Bruselas y, por lo tanto, el artículo 22, número 1, del Reglamento nº 44/2001, debe interpretarse en el sentido de 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 correspondan a las 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 (sentencia de 3 de octubre de 2013, Schneider, C-386/12, apartado 21 y jurisprudencia citada).

- 43 Del mismo modo, refiriéndose al Informe sobre el Convenio relativo a la adhesión del Reino de Dinamarca, de Irlanda y del Reino Unido de Gran Bretaña e Irlanda del Norte al Convenio relativo a la competencia judicial y a la ejecución de resoluciones judiciales en materia civil y mercantil, así como al Protocolo relativo a su interpretación por el Tribunal de Justicia (DO 1979, C 59/71, apartado 166; texto en español en DO 1990, C 189, p. 228), elaborado por el Sr. Schlosser, el Tribunal de Justicia recuerda que 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 con respecto a todos, mientras que el segundo únicamente puede invocarse contra el deudor (véase el auto de 5 de abril de 2001, Gaillard, C-518/99, Rec. p. I-2771, apartado 17).
- 44 En lo que se refiere al presente asunto, como señala el Abogado General en el punto 31 de sus conclusiones, y como mantienen el órgano jurisdiccional remitente, la Sra. I. Weber, el Gobierno alemán y la Comisión Europea, una demanda que tiene por objeto la declaración de que un derecho real de adquisición preferente sobre un inmueble sito en Alemania no se ha ejercitado válidamente, como la que ha presentado la sociedad Z. GbR ante el tribunal italiano, está comprendida en la categoría de acciones en materia de derechos reales inmobiliarios en el sentido del artículo 22, número 1, del Reglamento nº 44/2001.
- 45 En efecto, según se desprende de los autos de los que dispone el Tribunal de Justicia, un derecho de adquisición preferente, como el previsto en el artículo 1094 del BGB, que grava un bien inmueble y que está inscrito en el registro de la propiedad, no sólo produce efectos frente al obligado, sino que garantiza el derecho del titular de este derecho a la transmisión de la propiedad también frente a terceros, de manera que, si se celebra un contrato de compraventa entre un tercero y el propietario del bien gravado, el ejercicio válido del derecho de adquisición preferente tiene como consecuencia que la venta no producirá efectos para el titular de este derecho, y que se considerará que ésta se ha celebrado entre este titular y dicho propietario en las mismas condiciones que las convenidas entre este último y el tercero.
- 46 De ello resulta que, cuando el tercero adquirente impugna la validez del ejercicio de dicho derecho de adquisición preferente en el marco de una demanda como la presentada ante el Tribunale ordinario di Milano, esta demanda se dirige a determinar, en esencia, si el ejercicio del derecho de adquisición preferente ha permitido asegurar, en beneficio del titular, el derecho a la transmisión de la propiedad del bien inmueble objeto de litigio. En tal caso, como se desprende del apartado 166 del Informe Schlosser, al que se ha hecho referencia en el apartado 43 de la presente sentencia, el litigio se refiere a un derecho real inmobiliario y está comprendido dentro del ámbito de la competencia exclusiva del *forum res sitae*.
- 47 Habida cuenta de las consideraciones precedentes, procede responder a la tercera cuestión prejudicial que el artículo 22, número 1, del Reglamento nº 44/2001 debe interpretarse en el sentido de que una demanda, como la presentada en el caso de autos ante un órgano jurisdiccional de otro Estado miembro, dirigida a que se declare la invalidez del ejercicio de un derecho de adquisición preferente que grava un bien inmueble y que produce efectos *erga omnes* pertenece a la categoría de litigios «en materia de derechos reales inmobiliarios» a la que se refiere esta disposición.

Sobre la cuarta cuestión prejudicial

- 48 Mediante esta cuestión prejudicial, que procede examinar en segundo lugar, el órgano jurisdiccional remitente pregunta, en esencia, si el artículo 27, apartado 1, del Reglamento nº 44/2001 debe interpretarse en el sentido de que, antes de decretar la suspensión del procedimiento en virtud de esta disposición, el tribunal ante el que se ha presentado la segunda demanda debe examinar si, en razón de un desconocimiento de la competencia exclusiva prevista en el artículo 22, número 1, de

este Reglamento, una eventual resolución respecto del fondo del asunto del tribunal ante el que se ha presentado la primera demanda no será reconocida en los demás Estados miembros, en virtud del artículo 35, apartado 1, de dicho Reglamento.

- 49 Es preciso recordar que de la redacción del artículo 27 del Reglamento nº 44/2001 se desprende que, en una situación de litispendencia, el órgano jurisdiccional ante el que se formula la segunda demanda deberá suspender de oficio el procedimiento en tanto no se declare competente el tribunal ante el que se interpuso la primera y, cuando tal sea el caso, inhibirse en favor de este último.
- 50 Habiéndose solicitado al Tribunal de Justicia que se pronunciara sobre si la disposición del Convenio de Bruselas que se corresponde con el artículo 27 del Reglamento nº 44/2001, a saber, el artículo 21 de este Convenio, autoriza u obliga al juez ante el que se presenta la segunda demanda a examinar la competencia del juez ante el que se presenta la primera demanda, el Tribunal de Justicia declaró que, con la salvedad del supuesto en que el tribunal ante el que se formuló la segunda demanda disponga de una competencia exclusiva prevista en el Convenio de Bruselas, en particular en su artículo 16, dicho artículo 21, relativo a la litispendencia, debe interpretarse en el sentido de que, cuando medie oposición a la competencia del tribunal ante el que se formuló la primera demanda, el tribunal ante el que se formuló la segunda demanda, en el caso de que no decline su competencia, solamente podrá suspender el procedimiento, sin poder examinar la competencia del tribunal ante el que se formuló la primera demanda (véase la sentencia de 27 de junio de 1991, Overseas Union Insurance y otros, C-351/89, Rec. p. I-3317, apartados 20 y 26).
- 51 De ello resulta que el Tribunal de Justicia simplemente se abstuvo de prejuzgar la interpretación del artículo 21 del Convenio de Bruselas en el caso que exceptuó expresamente, puesto que no se había reivindicado la competencia exclusiva del tribunal ante el que se había formulado la segunda demanda en el procedimiento principal (sentencias de 9 de diciembre de 2003, Gasser, C-116/02, Rec. p. I-14693, apartado 45, y de 27 de febrero de 2014, Cartier parfums — lunettes y Axa Corporate Solutions assurances, C-1/13, apartado 26).
- 52 Es cierto que, al plantearse posteriormente la cuestión de la relación existente entre el artículo 21 del Convenio de Bruselas y el artículo 17 de éste, relativo a la competencia exclusiva en virtud de un acuerdo atributivo de competencia, y que se corresponde con el artículo 23 del Reglamento nº 44/2001, el Tribunal de Justicia, en la sentencia Gasser, antes citada, consideró que el hecho de que se reivindique la competencia del tribunal ante el que se formuló la segunda demanda al amparo del artículo 17 de este Convenio no pone en entredicho la aplicación de la regla procesal contenida en el artículo 21 de dicho Convenio, que se basa, clara y únicamente, en el orden cronológico en el que se interpusieron las demandas ante ambos órganos jurisdiccionales.
- 53 No obstante, como se ha señalado en el apartado 47 de la presente sentencia, y a diferencia de la situación controvertida en el asunto que dio lugar a la sentencia Gasser, antes citada, en el presente asunto se ha comprobado la existencia de una competencia exclusiva a favor del tribunal ante el que se formuló la segunda demanda, en virtud del artículo 22, número 1, del Reglamento nº 44/2001, que forma parte de la sección 6 del capítulo II de éste.
- 54 Pues bien, según los términos del artículo 35, apartado 1, de este Reglamento, no se reconocerán en otro Estado miembro las resoluciones dictadas en un Estado miembro si se hubieren desconocido las disposiciones de la sección 6 del capítulo II de dicho Reglamento, relativas a la competencia exclusiva.
- 55 De ello resulta que, en un supuesto como el controvertido en el asunto principal, si el tribunal ante el que se formuló la primera demanda dicta una resolución con desconocimiento del artículo 22, número 1, del mismo Reglamento, esta resolución no podrá ser reconocida en el Estado miembro del tribunal ante el que se formuló la segunda demanda.

- 56 En estas condiciones, el tribunal ante el que se formuló la segunda demanda no puede suspender el procedimiento ni inhibirse, debiendo pronunciarse sobre el fondo del asunto de la demanda formulada ante él para garantizar el respeto de esta regla de competencia exclusiva.
- 57 Cualquier otra interpretación iría en contra de los objetivos en los que se basa la estructura del Reglamento nº 44/2001, como el funcionamiento armonioso de la justicia evitando los conflictos negativos de jurisdicción y la libre circulación de resoluciones en materia civil y mercantil, en particular, el reconocimiento de éstas.
- 58 En efecto, como ha señalado el Abogado General, en esencia, en el punto 41 de sus conclusiones, el hecho de que, en aplicación del artículo 27 del Reglamento nº 44/2001, el tribunal ante el que se ha presentado la segunda demanda, y que tiene competencia exclusiva en virtud del artículo 22, número 1, de este Reglamento, suspenda el procedimiento hasta que se establezca la competencia del tribunal ante el que se ha presentado la primera demanda, y cuando éste sea el caso, se inhiba a favor de este último, no respondería al imperativo de una buena administración de justicia.
- 59 Además, se pondría en peligro el objetivo del artículo 27 de este Reglamento, a saber, evitar el no reconocimiento de una resolución a causa de su incompatibilidad con una resolución dictada entre las mismas partes en el Estado requerido en el contexto concreto en el que el tribunal ante el que se ha presentado la segunda demanda dispone de una competencia exclusiva en virtud del artículo 22, número 1, de dicho Reglamento.
- 60 Habida cuenta de las consideraciones precedentes, procede responder a la cuarta cuestión prejudicial que el artículo 27, apartado 1, del Reglamento nº 44/2001 debe interpretarse en el sentido de que, antes de decretar la suspensión del procedimiento en virtud de esta disposición, el tribunal ante el que se ha presentado la segunda demanda debe examinar si, en razón de un desconocimiento de la competencia exclusiva prevista en el artículo 22, número 1, de este Reglamento, una eventual resolución respecto del fondo del asunto del tribunal ante el que se ha presentado la primera demanda no será reconocida en los demás Estados miembros, en virtud del artículo 35, apartado 1, de dicho Reglamento.

Sobre las cuestiones prejudiciales primera, segunda y quinta a octava

- 61 En lo que se refiere a las cuestiones prejudiciales primera, segunda y quinta a octava, es preciso señalar que éstas se refieren, por una parte, al ámbito de aplicación del artículo 27 del Reglamento nº 44/2001 y a los elementos que el tribunal ante el que se presenta la segunda demanda debe tomar en consideración cuando, en caso de litispendencia, éste decide suspender el procedimiento y, por otra parte, a la relación entre los artículos 27 y 28 de este Reglamento y a los criterios que el tribunal ante el que se presenta la segunda demanda puede tener en cuenta en el marco del ejercicio de la facultad de apreciación en caso de conexidad.
- 62 Como ha señalado, en esencia, el Abogado General en el punto 20 de sus conclusiones, el tribunal ante el que se formule la segunda demanda, y que disponga que una competencia exclusiva en virtud del artículo 22, punto 1, del Reglamento nº 44/2001, no tiene obligación de examinar si se cumplen los criterios materiales de la litispendencia con respecto al litigio que se le ha sometido.
- 63 En efecto, tal comprobación sería inútil, por cuanto el tribunal ante el que se ha presentado la segunda demanda, en el marco de la resolución que dicte en virtud del artículo 27 del Reglamento nº 44/2001, puede tomar en consideración la circunstancia de que una eventual resolución del tribunal ante el que se ha presentado la primera demanda no será reconocida en los demás Estados miembros, en virtud del artículo 35, apartado 1, de este Reglamento, en razón de un desconocimiento de la competencia exclusiva prevista en el artículo 22, número 1, de dicho Reglamento.
- 64 Por consiguiente, ya no se plantea la cuestión de cuáles son los elementos que el tribunal ante el que se presenta la segunda demanda podría tomar en consideración para dictar su resolución en caso

de litispendencia.

- 65 Lo mismo ocurre con las cuestiones relativas a la relación entre los artículos 27 y 28 del Reglamento n° 44/2001, por un lado, y a los criterios que el tribunal ante el que se formula la segunda demanda puede tener en cuenta, en el marco del ejercicio de su facultad de apreciación en caso de conexidad, por otro. En efecto, cuando el tribunal ante el que se formula la segunda demanda dispone de una competencia exclusiva, como sucede en el asunto principal, las disposiciones de los artículos 27 y 28 de este Reglamento no pueden ser concurrentes.
- 66 Habida cuenta de todo lo anterior, procede declarar que, a la vista de la respuesta dada a las cuestiones prejudiciales tercera y cuarta, no procede responder a las cuestiones prejudiciales primera, segunda y quinta a octava.

Costas

- 67 Dado que el procedimiento tiene, para las partes del litigio principal, el carácter de un incidente promovido ante el órgano jurisdiccional remitente, 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 22, número 1, del Reglamento (CE) n° 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 demanda, como la presentada en el caso de autos ante el órgano jurisdiccional de otro Estado miembro, dirigida a que se declare la invalidez del ejercicio de un derecho de adquisición preferente que grava un bien inmueble y que produce efectos *erga omnes* pertenece a la categoría de litigios «en materia de derechos reales inmobiliarios» a la que se refiere esta disposición.**
- 2) **El artículo 27, apartado 1, del Reglamento n° 44/2001 debe interpretarse en el sentido de que, antes de decretar la suspensión del procedimiento en virtud de esta disposición, el tribunal ante el que se ha presentado la segunda demanda debe examinar si, en razón de un desconocimiento de la competencia exclusiva prevista en el artículo 22, número 1, de este Reglamento, una eventual resolución respecto del fondo del asunto del tribunal ante el que se ha presentado la primera demanda no será reconocida en los demás Estados miembros, en virtud del artículo 35, apartado 1, de dicho Reglamento.**

Firmas

* Lengua de procedimiento: alemán.