

CONCLUSIONES DE LA ABOGADO GENERAL

SRA. CHRISTINE STIX-HACKL

presentadas el 3 de octubre de 2006¹**I. Introducción**

1. Con las dos cuestiones prejudiciales remitidas por el Vestre Landsret danés mediante resolución de 5 de octubre de 2005, esencialmente se desea saber si el hecho de que un Estado miembro vincule la adquisición de un predio rústico a la condición de que el adquirente establezca su residencia habitual en él es compatible con las disposiciones del Tratado relativas a la libertad de establecimiento (artículo 43 CE) y la libre circulación de capitales (artículo 56 CE).

2. Los antecedentes radican en una causa penal contra el Sr. Uwe Kay Festersen, de nacionalidad alemana, por incumplimiento de la obligación de establecer su residencia habitual en la finca adquirida por él en el plazo de seis meses.

3. En cuanto a la jurisprudencia del Tribunal de Justicia sobre las condiciones impuestas

por las legislaciones nacionales para la adquisición de inmuebles, en el presente caso tiene especial relevancia la sentencia Ospelt,² en la cual, como en el caso que nos ocupa, se trató específicamente de los requisitos para adquirir un predio rústico.

II. Normativa legal danesa aplicable a la adquisición de un predio rústico

4. La normativa legal danesa aplicable a los hechos que se juzgan en el proceso principal es la landbrugsloven (Ley agraria) danesa en su versión modificada de 1999 (Ley n° 598, de 15 de julio de 1999).

5. Con arreglo al artículo 2 de la landbrugsloven, las fincas rústicas están sujetas a la obligación de aprovechamiento, considerándose fincas rústicas las que como tales estén inscritas en el catastro.

1 — Lengua original: alemán.

2 — Sentencia de 23 de septiembre de 2003 (C-452/01, Rec. p. I-9743).

6. Con arreglo al artículo 7 de la *landbrugsloven*, cada predio rústico debe mantenerse como una explotación independiente y debe contar con su correspondiente edificación para vivienda, desde la cual sus habitantes deben explotar la hacienda.

7. Las condiciones para la adquisición de fincas rústicas están reguladas en el artículo 16 de la Ley, que en extracto dice lo siguiente:

«1. Toda persona física puede adquirir un terreno agrícola situado en una zona rural y cuya superficie sea superior a 30 ha si:

[...]

4) el adquirente fija su residencia estable en el terreno agrícola en los seis meses inmediatamente posteriores a la adquisición, [...]

2. Un terreno agrícola cuya superficie no sea superior a 30 ha podrá ser adquirido si el adquirente cumple los requisitos fijados en el apartado 1, números 1) a 4) [...]»

8. Para las fincas rústicas de menos de 30 ha no existe ninguna obligación de explotación directa.

9. Del artículo 18 *ter*, apartado 1, y del artículo 4 de la Ley nº 627 de 26 de julio de 1999 sobre los requisitos de formación profesional y de residencia en relación con la *landbrugsloven* (en adelante, Ley nº 627) se deduce que el requisito de residencia debe interpretarse en el sentido de que el obligado debe tener en la finca en cuestión su residencia estable y habitual y que al mismo tiempo ésta debe ser su principal domicilio fiscal. Además, el obligado debe estar inscrito en el padrón del municipio como residente en la finca. Con arreglo al artículo 4, apartado 2, de la Ley nº 627, el adquirente debe cumplir la obligación de residencia durante ocho años desde la adquisición de la finca.

10. En determinados casos se admiten excepciones con respecto al requisito de residencia: el artículo 18 de la *landbrugsloven*, por ejemplo, dispone lo siguiente:

«1. A excepción de los casos previstos en los artículos 16, 17 y 17 *bis*, sólo es posible adquirir los derechos sobre un terreno agrícola en un área rural previa autorización del Ministro de alimentación, agricultura y pesca.

[...]

4. El Ministro puede autorizar a una persona a adquirir un terreno agrícola cuando:

1) la adquisición se realice para uno de los usos contemplados en el artículo 4, apartado 1, número 1, y sea previsible que en el futuro inmediato el terreno se utilice conforme a su destino;

2) la adquisición tenga lugar con fines lucrativos con vistas a un uso no agrícola pero que pueda considerarse aceptable en aras del interés general;

3) la adquisición se realice para alcanzar objetivos específicos como es, en particular, el uso del terreno con una finalidad científica, educativa, social, sanitaria o de tipo recreativo general;

4) la adquisición se efectúe en relación con actuaciones como la recuperación de terrenos húmedos o la rehabilitación de recursos naturales;

5) existan otras circunstancias particulares que lo justifiquen [...]

11. El artículo 62, apartado 1, de la cirkulære om landbrugsloven (Circular nº 26, de 22 de febrero de 2000, relativa a la Ley agraria) dispone al respecto:

«En circunstancias totalmente excepcionales es posible conceder la autorización contemplada en el artículo 18 de la Ley para la adquisición de un terreno agrícola con una dispensa por tiempo indefinido de la obligación de residencia prevista en el artículo 16, apartado 1, número 4. Así es, por ejemplo, cuando debido a las características especiales del lugar en que se encuentre el terreno resulte materialmente imposible respetar dicha obligación durante una gran parte del año. Esta disposición se aplicará de forma restrictiva [...]

III. Hechos, proceso principal y cuestiones prejudiciales

12. El demandado en el proceso principal, el nacional alemán Uwe Kay Festeresen, adquirió con efectos de 1 de enero de 1998 la propiedad de una finca en Jutlandia Meridional. Se trata de un terreno edificable situado en zona urbana, con una superficie de 0,24 ha, y una dehesa situada en zona rural, con una superficie de 3,29 ha. El conjunto del terreno está inscrito en el catastro como terreno agrícola.

13. Debido a que el Sr. Festersen no ha establecido su residencia habitual, tal como prescribe la *landbrugsloven*, en el predio rústico, la *Jordbrugskommission for Sønderjyllands Amt* (Comisión para los terrenos rurales de Jutlandia Meridional) le requirió el 8 de septiembre de 2000 para que se atuviera a la legislación vigente y, al no ver atendido el requerimiento, reiteró su advertencia el 16 de julio de 2001.

14. El 12 de junio de 2003, el Sr. Festersen estableció su residencia en la finca en cuestión y desde el 12 de septiembre de 2003 está inscrito en el padrón municipal con ese domicilio.

15. Entretanto se había iniciado en el *Ret i Gråsten* (juzgado de primera instancia de Gråsten) un procedimiento penal contra él. Mediante sentencia del *Ret i Gråsten* de 18 de agosto de 2003, el Sr. Festersen fue condenado por no haberse avenido al requerimiento de la *Jordbrugskommission* de 8 de septiembre de 2000. Por ello se le impuso una multa que ascendía a 5.000 DKK. Además, fue condenado a una multa de 5.000 DKK por cada mes o fracción de mes natural que transcurriera a partir del 1 de diciembre de 2003 sin cumplir el requerimiento de la *Jordbrugskommission* de 8 de septiembre de 2000.

16. En el proceso principal, el *Vestre Landsret* debe resolver el recurso presentado por el Sr. Festersen contra la sentencia del *Ret i Gråsten*.

17. En este litigio, las partes discuten si el requisito de residencia establecido por la *landbrugsloven* es compatible con el Derecho comunitario y hasta qué punto es aplicable al caso presente la sentencia *Ospelt*.³ En opinión del órgano jurisdiccional remitente, por tanto, la resolución del proceso penal, a la luz de esta jurisprudencia, depende de la interpretación que se haga del artículo 43 CE, relativo a la libertad de establecimiento, y del artículo 56 CE, sobre la libre circulación de capitales.

18. En consecuencia, el *Vestre Landsret* ha remitido al Tribunal de Justicia las dos cuestiones prejudiciales siguientes:

- «1) ¿Se oponen los artículos 43 CE y 56 CE a que un Estado miembro imponga para la adquisición de un predio rústico el requisito de que el adquirente fije su residencia estable en dicho predio?
- 2) ¿Es relevante a efectos de la respuesta a la primera cuestión el hecho de que el predio rústico adquirido no pueda constituir una explotación autosuficiente y la edificación habitable de la finca esté situada en una zona urbana?»

3 — Sentencia citada en la nota 2.

IV. Respuesta a las cuestiones prejudiciales

A. Sobre la primera cuestión prejudicial

19. Con su primera cuestión, el órgano jurisdiccional remitente desea saber si el Derecho comunitario, en concreto la libre circulación de capitales y la libertad de establecimiento consagradas en el Tratado CE, se oponen a un requisito de residencia obligatoria como el previsto en la *landbrugsloven* para la adquisición de un predio rústico.

20. El Sr. Festeresen sostiene que es así, mientras que los Gobiernos de Dinamarca y Suecia y la Comisión defienden, de forma unánime en lo esencial, que la normativa en cuestión es compatible con el Derecho comunitario. Debido a las escasas excepciones contempladas en la *landbrugsloven*, la Comisión solamente ha expresado dudas en relación con el principio de proporcionalidad y, basándose en la sentencia *Ospelt*,⁴ considera que es conforme al Derecho comunitario el requisito de residencia en cuestión si éste no se aplica a todos los casos de adquisición de un predio rústico.

21. El Tribunal de Justicia, en el presente caso, puede servirse de un gran número de sentencias sobre los requisitos para la adquisición de inmuebles en diferentes Estados miembros, en la mayor parte de los cuales se trata de normas relativas a la compra de terrenos edificables con las que se persiguen fines de ordenación del territorio (en sentido amplio), como la prohibición de segundas residencias.⁵

22. Pero las más relevantes para este caso son las sentencias en el asunto *Fearon*,⁶ ya más lejano en el tiempo, y en particular en el asunto *Ospelt*,⁷ comentado en detalle por las partes, que tratan de las normas o condiciones de la adquisición de fincas rústicas, que pretendían proteger intereses generales de tipo específicamente agrario, como el mantenimiento de cierta estructura de producción agraria y de población rural.

23. Pero incluso a la hora de generalizar o de aplicar la resolución del asunto *Ospelt* al caso presente es necesaria mucha precaución, pues la legislación de cada uno de los Estados miembros sobre la adquisición de inmuebles es muy diferente de las demás en su formulación concreta y en los fines

5 — Véanse las sentencias de 1 de junio de 1999, *Konle* (C-302/97, Rec. p. I-3099); de 5 de marzo de 2002, *Reisch* y otros (C-515/99 y C-527/99 a 540/99, Rec. p. I-2157); de 15 de mayo de 2003, *Salzmann* (C-300/01, Rec. p. I-4899); y de 1 de diciembre de 2005, *Burtscher* (C-213/04, Rec. p. I-10309).

6 — Sentencia de 6 de noviembre de 1984 (182/83, Rec. p. 3677).

7 — Citada en la nota 2.

4 — Sentencia citada en la nota 2.

propuestos, y su adecuación al Derecho comunitario se decide principalmente, como han aducido las partes unánimemente, en el marco de la comprobación de su proporcionalidad y, por lo tanto, depende de la relación concreta entre los fines y los medios.

24. También hay que destacar que en la mayor parte de las sentencias mencionadas se verificó la adecuación al Derecho comunitario de los requisitos de procedimiento o de forma para la adquisición de bienes inmuebles, sobre todo el requisito de autorización previa. No obstante, en la sentencia *Ospelt* fueron objeto de estudio también los requisitos sustantivos de la legislación vigente sobre la adquisición de fincas rústicas, en concreto el deber de explotación directa y (al igual que en la anterior sentencia *Fearon*) el requisito de residencia.⁸

25. En cambio, en el presente caso no se discute el procedimiento de adquisición de bienes inmuebles. La *landbrugsloven* danesa no prevé (al menos para la adquisición de una finca de menos de 30 ha, que es lo más habitual) ninguna autorización obligatoria. Tampoco es preciso comprobar la adecuación a Derecho comunitario del deber de explotación directa establecido en la *land-*

brugsloven, pues éste también se aplica únicamente a superficies de más de 30 ha y, por consiguiente no es aplicable en el supuesto de hecho examinado en el caso en el proceso principal. Para las propiedades de menos de 30 ha se prevé tan solo un mero deber de explotación.

26. Por tanto, en lo que respecta a la conformidad de un requisito de residencia con el Derecho comunitario como el que establece la *landbrugsloven*, debe precisarse en primer lugar el criterio aplicable a su examen.

27. En principio debe quedar claro que la legislación nacional sobre la adquisición de inmuebles, lógicamente, debe respetar todas las disposiciones del Tratado CE relativas a las libertades fundamentales, aunque el Tribunal de Justicia hasta ahora sólo se haya referido, a este respecto, a la libre circulación de capitales y a la libertad de establecimiento.⁹

28. Otra cuestión, a la que también se han referido las partes, es la de determinar qué libertad o libertades fundamentales son

8 — Véase la sentencia *Ospelt* (citada en la nota 2), apartados 46, 49, 51 y 54, y la sentencia *Fearon* (citada en la nota 6), apartados 9 y 10.

9 — Véanse, entre otras, las sentencias *Fearon* (citada en la nota 6), apartado 7; *Konle* (citada en la nota 5), apartado 22; *Reisch* y otros (citada en la nota 5), apartado 28; *Ospelt* (citada en la nota 2), apartado 24, y *Burtscher* (citada en la nota 5), apartado 39.

relevantes o aplicables en el caso presente. Hasta ahora, el Tribunal de Justicia siempre ha evaluado las legislaciones sobre la adquisición de inmuebles en función de la libre circulación de capitales, aun cuando el órgano jurisdiccional remitente también se hubiera referido, por ejemplo, a la libertad de establecimiento, como en el asunto Konle.¹⁰ A este respecto, el Tribunal de Justicia ha argumentado que el ejercicio del derecho a adquirir, a explotar y a enajenar bienes inmuebles en el territorio de otro Estado miembro constituye el complemento necesario de la libertad de establecimiento, y que los movimientos de capitales comprenden las operaciones por las que los no residentes efectúan inversiones inmobiliarias en el territorio de un Estado miembro.¹¹

de aplicación de la libertad de establecimiento o incluso de la libre circulación de trabajadores. Sin embargo, ante el hecho mismo de que, tal como se expondrá más adelante, la normativa en cuestión pretende evitar meras inversiones y especulaciones inmobiliarias y, por consiguiente, establece una limitación a la libre circulación de capitales, en el presente caso también me parece indicado recurrir en primer lugar al criterio de la libre circulación de capitales. Por lo demás, al igual que la Comisión, opino que las siguientes consideraciones, sobre todo el examen de la proporcionalidad, son igualmente válidas para el examen de la libertad de establecimiento.

29. Una excepción a este modo de proceder constituye la sentencia Fearon, bastante anterior, cuyos antecedentes de hecho, en todo caso, presentan, no obstante, una clara relación con la libertad de establecimiento.

31. Las partes también están esencialmente de acuerdo en que el requisito de residencia impuesto por la actual legislación como condición para la adquisición de una finca o inversiones inmobiliarias similares restringe por su propio objeto la libre circulación de capitales, e incluso, como queda dicho, ello constituye, en parte, en vista de los objetivos propuestos por la *landbrugsloven*, un efecto deliberadamente perseguido.

30. En el presente asunto, la resolución de remisión y los autos no permiten conocer el contexto y la finalidad de la adquisición del terreno en cuestión por el Sr. Festeresen, ni si éste cumple concretamente los presupuestos

32. Sin embargo, según la jurisprudencia reiterada, tales restricciones pueden admitirse si con las medidas aplicadas se persigue de manera no discriminatoria un objetivo de interés general y si respetan el principio de

10 — Véase la sentencia Konle (citada en la nota 5), apartados 39 y ss.

11 — Véanse las sentencias Konle (citada en la nota 5), apartado 22, y Reisch y otros (citada en la nota 5), apartados 29 y 30.

proporcionalidad, esto es, si son adecuadas para garantizar la realización del objetivo perseguido y no van más allá de lo necesario para alcanzarlo.¹²

33. Para empezar, en cuanto a la exigencia de un fin que responda al interés general, la *landbrugsloven* se basa en todo un compendio de objetivos de política agraria. Según informan el órgano jurisdiccional remitente y el Gobierno de Dinamarca, la *landbrugsloven* se basa en el antiguo principio de la agricultura danesa según el cual, en la medida de lo posible, las granjas deben ser habitadas y explotadas por sus propietarios. Además, se pretende evitar la especulación inmobiliaria y, ante la escasez de suelo agrícola, se quiere garantizar que los propios agricultores puedan adquirir la superficie rural que constituye la base de su producción. Se intenta evitar excesivas concentraciones de propiedades agrarias y se busca fomentar el asentamiento de población en el espacio rural. Por último, el Gobierno danés ha señalado (aunque sólo sea como argumento adicional, según subrayó en la vista) que el requisito en cuestión sirve tangencialmente para impedir las segundas residencias y, con ello, para dar cumplimiento al Protocolo nº 16 al Tratado CE, sobre la adquisición de bienes inmuebles en Dinamarca.

34. En la sentencia *Ospelt*, el Tribunal de Justicia reconoció como objetivos sociales los de conservar población agrícola, mantener una distribución de la propiedad de la tierra que permita el desarrollo de explotaciones viables y el cuidado armónico del espacio y de los paisajes y favorecer un uso razonable de las tierras disponibles, luchando contra la presión inmobiliaria y previniendo los riesgos naturales.¹³ También indicó que estos objetivos corresponden a los de la política agrícola común, que, entre otros fines, persigue garantizar un nivel de vida equitativo a la población agrícola y en cuya elaboración deben tenerse en cuenta las características especiales de la actividad agrícola.¹⁴

35. Visto así, también han de considerarse, a mi juicio, los fines perseguidos por la normativa que aquí se analiza, como objetivos legítimos e inspirados por el interés general, que pueden justificar restricciones de las libertades fundamentales. En lo que respecta, en concreto, al principio según el cual la tierra debe pertenecer, en la medida de lo posible, a quien la trabaje («la tierra para quien la trabaja»), el Tribunal de Justicia ya consideró legítimo este postulado en la sentencia *Fearon*.¹⁵ Por último, conforme a reiterada jurisprudencia, las restricciones al establecimiento de residencias secundarias impuestas para mantener, con un objetivo de ordenación del territorio, una

12 — Véanse a este respecto las sentencias *Konle* (citada en la nota 5), apartado 40; de 22 de enero de 2002, *Canal Satélite Digital* (C-390/99, Rec. p. I-607), apartado 33; *Reisch* y otros (citada en la nota 5), apartado 33; *Salzmann* (citada en la nota 5), apartado 42; *Ospelt* (citada en la nota 2), apartado 34, y *Burtscher* (citada en la nota 5), apartado 44.

13 — Véase la sentencia *Ospelt* (citada en la nota 2), apartado 39.

14 — *Ibidem*, apartado 40.

15 — Sentencia *Fearon* (citada en la nota 6), apartados 3 y 10.

población permanente también pueden, en principio, concebirse como contribución a una finalidad de interés general.¹⁶

36. Ya que la mencionada finalidad del requisito de residencia en la legislación danesa sobre la adquisición de fincas rústicas se corresponde, por tanto, con el interés general, es preciso examinar, con arreglo a la jurisprudencia antes citada, si tal finalidad es perseguida de forma discriminatoria, esto es, si, dicho sin rodeos, no se trata en realidad de que la tierra (danesa) sea para los daneses. Ésa es la opinión del Sr. Festersen, que a tal efecto se remite a determinadas declaraciones vertidas durante los debates parlamentarios con motivo de la adhesión de Dinamarca a la Comunidad Europea en el año 1963.

37. Estoy de acuerdo con la Comisión en que estos elementos del discurso político, cuyo peso y repercusión real resultan, en última instancia, difíciles de valorar, no son decisivos para determinar el carácter discriminatorio de la medida en cuestión, sino que ésta debe ser juzgada en función de su contenido objetivo y sus efectos. Así, en la misma línea de la sentencia Ospelt, hay que dejar claro que el actual requisito de residencia, impuesto en el marco de una normativa legal sobre la adquisición de la propiedad inmobiliaria rural y con los

objetivos de política agraria antes descritos, no realiza distinción alguna entre los nacionales daneses y los de otros Estados miembros (lo cual no se discute) y, por tanto, no reviste *a priori* carácter discriminatorio.¹⁷

38. Más dudas plantea la cuestión de si la *landbrugsloven* se aplica o no de forma discriminatoria. Entre los motivos por los cuales el Tribunal de Justicia negó en las sentencias Konle y Salzmann la admisibilidad de las medidas en cuestión figuraba también el hecho de que tales medidas dejaban a la administración un amplio margen de apreciación que se asemejaba a una facultad discrecional, con lo que había un riesgo de discriminación.¹⁸

39. Tal como ha expuesto el Gobierno de Dinamarca, las exenciones del requisito de residencia previstas en el artículo 18 de la *landbrugsloven* han sido limitadas notablemente por la *cirkulære om landbrugsloven* y deben aplicarse restrictivamente. Por lo tanto, a mi juicio no existe un margen de apreciación semejante a una facultad discrecional. Además, hay que tener presente que la proporcionalidad de las restricciones derivadas de la obligación de residencia hace necesaria, precisamente, cierta flexibilidad

16 — Véanse las sentencias Konle (citada en la nota 5), apartado 40; Reisch y otros (citada en la nota 5), apartado 34, y Salzmann (citada en la nota 5), apartado 44.

17 — Sentencia Ospelt (citada en la nota 2), apartado 37; véase también la sentencia Burtscher (citada en la nota 5), apartados 48 y 49.

18 — Véanse las sentencias Salzmann (citada en la nota 5), apartados 46 y 47, y Konle (citada en la nota 5), apartado 41.

conseguida mediante la posibilidad de conceder excepciones, aunque estén taxativamente definidas. Por último, cabe señalar que el mismo Sr. Festersen tampoco ha afirmado o alegado que exista discriminación en la aplicación de la landbrugsloven.

inmuebles, restringiéndolo a aquellas personas que tengan intención de residir de forma permanente en ellos y al menos aseguren su explotación. Sin duda alguna, de este modo se reduce la presión sobre los precios de las fincas rústicas, lo que permite alcanzar otro importante fin: que tales propiedades se mantengan asequibles para los propios agricultores, contribuyendo asimismo a realizar la política tradicional danesa de que las explotaciones agrarias sean habitadas y administradas por sus propietarios en la medida de lo posible.

40. Por todo ello no parece que se esté aplicando de forma discriminatoria el requisito de residencia de la landbrugsloven.

41. Así pues, hemos de entrar ahora a comprobar los requisitos de proporcionalidad del requisito de residencia.

43. Pero es preciso comprobar además si un requisito de residencia como el que impone la landbrugsloven no va más allá de lo estrictamente necesario para alcanzar el objetivo perseguido, o si otras medidas menos coercitivas no permitirían llegar al mismo resultado.¹⁹

42. En primer lugar, desde mi punto de vista no se puede negar en principio que el requisito de residencia de la landbrugsloven sirva para alcanzar los fines propuestos por esta medida, que han de considerarse en su contexto. Con este requisito estricto de residencia se garantiza plenamente que los terrenos agrícolas no sirvan de meros objetos de especulación o de inversión, y se dificulta igualmente que las propiedades rústicas se utilicen como residencia para los fines de semana o de vacaciones. Esto reduce considerablemente el atractivo de estos bienes

44. En este sentido cabe señalar que quizá sea posible garantizar la explotación del terreno agrícola aun sin una obligación de residencia. Para ello podría bastar el requisito de explotación vigente. Sin embargo, los fines propuestos por la landbrugsloven van mucho más allá, pues quieren evitar también la utilización de las granjas como residencias de vacaciones y, con ello, los efectos que ese uso tiene en los precios del suelo rústico. En efecto, utilizadas como residencias de vaca-

19 — Véanse, entre otras, las sentencias Reisch y otros (citada en la nota 5), apartado 33, y Ospelt (citada en la nota 2), apartado 46.

ciones, las propiedades agrícolas seguirían resultando atractivas y al mismo tiempo explotables, ya que, por ejemplo, se podría asegurar su explotación a través de aparceros. Sin embargo, con ello aumentaría el riesgo de que los agricultores dejaran de poder costear la propiedad del factor básico de su producción, esto es, el terreno agrícola.

reses y fines diversos, a veces contrapuestos, y ponderarlos adecuadamente. Por tanto, hay que estar de acuerdo también con el Gobierno noruego en que es preciso reconocer al legislador nacional un cierto margen de discrecionalidad en esta compleja ponderación de diversos objetivos y en la elección de los medios utilizados para lograrlos. En ese sentido, la norma que exige habitar durante ocho años en la finca desde el momento de su adquisición tampoco parece manifiestamente desproporcionada.

45. También la eliminación del requisito de residencia hasta una determinada superficie, como por ejemplo 30 ha, limitaría lógicamente la efectividad de la política descrita, sobre todo si, como informa el Gobierno danés, en torno al 75 % de las fincas rústicas tienen un área inferior.

46. El hecho, que se infiere de los autos y de las alegaciones de las partes, de que, así y todo, se detecte en el campo danés un fenómeno de concentración, de modo que cada vez más terrenos son explotados por un número menor de agricultores, lo que está acarreamo una menor densidad de población en zonas rurales, no desmiente por sí solo la naturaleza proporcionada del requisito de residencia.

47. Rara vez es posible alcanzar plenamente objetivos políticos. Como bien ha argumentado el Gobierno danés, el Gobierno o el legislador deben conciliar casi siempre inte-

48. Por último, la decisión del Tribunal de Justicia en la sentencia *Ospelt*, según la cual las disposiciones relativas a la libre circulación de capitales prohíben que la autorización para adquirir un predio rústico se deniegue «en cualquier circunstancia» debido a que el adquirente no explota personalmente los terrenos de que se trata en el marco de una explotación agraria y no tiene su residencia en ella, debe entenderse, a mi juicio, a la luz de las especiales circunstancias del caso concreto. La explotación agraria a la que se refiere la sentencia antes citada ya era explotada en régimen de aparcería antes de su litigiosa venta a una fundación. Tal enajenación en nada habría alterado la situación, ya que la fundación se había comprometido a mantener las condiciones de explotación del terreno por el mismo arrendatario. Dado que el Tribunal de Justicia se había basado en ese caso en el

fin de la medida en cuestión de garantizar el destino agrícola y la continuidad en la explotación de los terrenos (por agricultores o por personas jurídicas, como las agrupaciones de agricultores), la denegación de la autorización por incumplimiento del deber de explotación directa y de residencia por la fundación había ido más allá de lo necesario para alcanzar los fines propuestos.²⁰

las dos fincas rústicas adquiridas por el Sr. Festersen. El órgano jurisdiccional remitente desea saber si es relevante para la conformidad con el Derecho comunitario el hecho de que el requisito de residencia se aplique aun en el caso de que la finca no constituya una unidad autosuficiente y la edificación habitable del terreno esté situada en zona edificable.

49. Sin embargo, estos argumentos no son totalmente aplicables al caso presente, pues, como ya he expuesto, los fines de la *landbrugsloven* no se limitan simplemente a asegurar la explotación del terreno rústico.

50. Por todo lo dicho, procede responder a la primera cuestión prejudicial que las disposiciones relativas a la libre circulación de capitales no se oponen a un requisito de residencia como el establecido en la *landbrugsloven*.

52. Al contrario que el Sr. Festersen, los Gobiernos danés y noruego y la Comisión consideran que esos factores son irrelevantes para la adecuación del requisito de residencia previsto en la *landbrugsloven* al Derecho comunitario.

B. Sobre la segunda cuestión prejudicial

51. La segunda cuestión prejudicial se basa en la situación y en el destino concretos de

53. A mi juicio hay que corroborar esta opinión, pues los argumentos que justifican el requisito de residencia son válidos también para las fincas que se hallen parcialmente en zonas urbanas pero que por lo demás sí sean terreno agrícola. Tal como ha expuesto el Gobierno danés, estos solapamientos se deben con frecuencia a la estructura de los asentamientos locales o a la expansión de los pueblos y ciudades. Yo no creo que ése sea motivo para desvincular sistemáticamente tales terrenos de la política promovida con la *landbrugsloven*. Asimismo, no me parece que el hecho de que un terreno agrícola no

²⁰ — Véase especialmente el apartado 51 de la sentencia Ospelt (citada en la nota 2).

constituya una unidad autosuficiente de pie a entender que los intereses perseguidos con la landbrugsloven no se concreten asimismo en tales propiedades rústicas.

V. Costas

54. Por lo tanto, soy de la opinión de que el Derecho comunitario no se opone a que un requisito de residencia como el establecido por la landbrugsloven sea también de aplicación cuando un predio rústico no constituya una unidad autosuficiente y cuando la edificación habitable del terreno esté situada en zona edificable.

55. Los gastos efectuados por los Gobiernos danés y noruego, así como por la Comisión, no pueden ser objeto de reembolso. 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.

VI. Conclusión

56. En virtud de lo expuesto, propongo al Tribunal de Justicia que responda del modo siguiente a las cuestiones prejudiciales:

«Las disposiciones relativas a la libre circulación de capitales no se oponen a un requisito de residencia como el previsto en la landbrugsloven. Esto es independiente de si un predio rústico puede constituir una unidad autosuficiente o la edificación habitable del terreno esté situada en zona edificable.»