



Recopilación de la Jurisprudencia

SENTENCIA DEL TRIBUNAL DE JUSTICIA (Sala Octava)

de 18 de enero de 2024*

«Procedimiento prejudicial — Artículo 63 TFUE — Libre circulación de capitales — Restricciones — Adquisición de terrenos agrícolas en un Estado miembro — Obligación del adquirente de tener la condición de residente desde hace más de cinco años»

En el asunto C-562/22,

que tiene por objeto una petición de decisión prejudicial planteada, con arreglo al artículo 267 TFUE, por el Rayonen sad Burgas (Tribunal de Primera Instancia de Burgas, Bulgaria), mediante resolución de 15 de agosto de 2022, recibida en el Tribunal de Justicia el 25 de agosto de 2022, en el procedimiento entre

JD

y

OB,

EL TRIBUNAL DE JUSTICIA (Sala Octava),

integrado por el Sr. N. Piçarra, Presidente de Sala, y los Sres. M. Safjan (Ponente) y M. Gavalec, Jueces;

Abogado General: Sr. N. Emiliou;

Secretario: Sr. A. Calot Escobar;

habiendo considerado los escritos obrantes en autos;

consideradas las observaciones presentadas:

– en nombre de la Comisión Europea, por los Sres. M. Mataija, G. von Rintelen e I. Zaloguin, en calidad de agentes;

vista la decisión adoptada por el Tribunal de Justicia, oído el Abogado General, de que el asunto sea juzgado sin conclusiones;

dicta la siguiente

* Lengua de procedimiento: búlgaro.

Sentencia

- 1 La petición de decisión prejudicial tiene por objeto la interpretación de los artículos 18 TFUE, 49 TFUE, 63 TFUE y 345 TFUE y del artículo 45 de la Carta de los Derechos Fundamentales de la Unión Europea.
- 2 Esta petición se ha presentado en el contexto de un litigio entre JD, nacional austriaco, y OB, nacional búlgaro, en relación con una demanda por la que se solicita que se declare la nulidad de ciertos contratos relativos a la adquisición de terrenos agrícolas en Bulgaria, habida cuenta de su carácter supuestamente ficticio.

Marco jurídico

Derecho de la Unión

- 3 El artículo 1, apartado 1, de la Directiva 88/361/CEE del Consejo, de 24 de junio de 1988, para la aplicación del artículo [63 TFUE] (DO 1988, L 178, p. 5), dispone:

«Los Estados miembros suprimirán las restricciones a los movimientos de capitales que tienen lugar entre las personas residentes en los Estados miembros, sin perjuicio de las disposiciones que se indican más adelante. Para facilitar la aplicación de la presente Directiva, los movimientos de capitales se clasificarán con arreglo a la nomenclatura que se establece en el anexo I.»

- 4 Como se desprende de su punto II, parte A, la nomenclatura establecida en el anexo I de la Directiva 88/361 prevé que los movimientos de capitales a los que esta se refiere comprenden las «inversiones inmobiliarias efectuadas en el territorio nacional por no residentes».

- 5 La parte de esta nomenclatura titulada «Notas explicativas» tiene el siguiente tenor:

«En relación con la presente nomenclatura y únicamente a efectos de la [presente] Directiva, se entiende por:

[...]

Inversiones inmobiliarias

Las compras de propiedades edificadas o sin edificar así como la construcción de edificios realizada por particulares con fines lucrativos o personales. Esta categoría comprende también los derechos de usufructo, las servidumbres rústicas y los derechos de superficie.

[...]»

Derecho búlgaro

- 6 El artículo 3c de la zakon za sobstvenostta i polzvaneto na zemedelskite zemi (Ley relativa a la Propiedad y al Uso de los Terrenos Agrícolas), en su versión aplicable al litigio principal (en lo sucesivo, «ZSPZZ»), establece:

«1. Podrán adquirir un derecho de propiedad de terrenos agrícolas las personas físicas o jurídicas que residan o estén establecidas en Bulgaria desde hace más de cinco años.

2. Las personas jurídicas registradas con arreglo al Derecho búlgaro desde hace menos de cinco años podrán adquirir un derecho de propiedad sobre terrenos agrícolas cuando los socios de la sociedad, los miembros de la asociación o los fundadores de la sociedad anónima cumplan los requisitos del apartado 1.

[...]

4. El apartado 1 no se aplicará en caso de adquisición de un derecho de propiedad sobre terrenos agrícolas por sucesión legal.»

Litigio principal y cuestiones prejudiciales

- 7 Durante los años 2004 y 2005, EF, de nacionalidad búlgara, padre y *de cuius* de la parte demandada en el litigio principal, OB, propuso a JD, nacional austriaco, adquirir junto con otras personas una participación *pro indiviso* en tres parcelas agrícolas distintas situadas en Bulgaria (en lo sucesivo, «terrenos agrícolas de que se trata»).
- 8 JD dio su conformidad a esta propuesta abonando un importe de 51 000 euros por la adquisición de participaciones *pro indiviso* en los terrenos agrícolas de que se trata y un importe de 9 000 euros en concepto de gastos de transacción. En el marco de esta operación, EF informó a JD de que, debido a la prohibición, aplicable en ese momento en el Derecho búlgaro a los extranjeros, de adquirir derechos de propiedad sobre terrenos agrícolas situados en Bulgaria, las escrituras notariales relativas a la compra de los terrenos agrícolas de que se trata debían mencionar el nombre de EF como adquirente de las participaciones *pro indiviso* de JD, precisándose que este sería el verdadero adquirente. EF indicó asimismo que esas participaciones *pro indiviso* serían cedidas oficialmente a JD mediante escritura pública tras la derogación de dicha prohibición en el Derecho búlgaro.
- 9 La venta de los terrenos agrícolas de que se trata a los distintos cotitulares fue objeto de tres contratos formalizados mediante escrituras notariales durante los años 2004 y 2005, en los que se mencionaba el nombre de EF como adquirente de las participaciones *pro indiviso* que debían corresponder a JD.
- 10 Durante el año 2006, EF formalizó, para cada una de los terrenos agrícolas de que se trata, tres declaraciones juradas ante notario en las que indicaba que JD era el verdadero propietario de dichas participaciones *pro indiviso*.
- 11 El 3 de abril de 2021, EF falleció, dejando como heredero único a su hijo, OB.

- 12 La demanda interpuesta por JD ante el Rayonen sad Burgas (Tribunal de Primera Instancia de Burgas, Bulgaria), que es el órgano jurisdiccional remitente, tiene por objeto que se declare, de un lado, que es el verdadero propietario de las citadas participaciones *pro indiviso* y, de otro, la nulidad de los tres contratos de venta de los terrenos agrícolas de que se trata. Sobre este último aspecto, JD alega que estos contratos son ficticios, puesto que debe considerarse que él es el verdadero propietario, a tenor de las declaraciones juradas realizadas por EF, que solo actuó en calidad de testafarro.
- 13 OB alega que las declaraciones invocadas por JD no permiten acreditar la condición de testafarro de su padre, ya que no están firmadas por ambas partes, a saber, por JD y EF.
- 14 El órgano jurisdiccional remitente señala que, con arreglo a la legislación búlgara actualmente en vigor, y más concretamente al artículo 3c de la ZSPZZ, solo las personas físicas y jurídicas que residen o están establecidas en Bulgaria desde hace más de cinco años pueden adquirir un derecho de propiedad sobre terrenos agrícolas situados en el territorio de ese Estado miembro.
- 15 Precisa que, en el presente asunto, debe pronunciarse sobre si los tres contratos de venta celebrados por EF son ficticios y, en caso afirmativo, si el convenio simulado por esos tres contratos debe producir efectos. Para ello, le resulta indispensable, con arreglo a la normativa nacional actualmente en vigor, comprobar que se cumplen los requisitos de validez del convenio simulado, siendo uno de ellos que el comprador tenga derecho a adquirir terrenos agrícolas en Bulgaria. Pues bien, JD no cumple este requisito, ya que no reúne la condición de residente exigida en el artículo 3c de la ZSPZZ.
- 16 En este mismo contexto, se plantea la cuestión de si el artículo 3c de la ZSPZZ constituye una restricción, en particular, a la libertad de establecimiento y a la libre circulación de capitales, consagradas, respectivamente, en los artículos 49 TFUE y 63 TFUE, que vulnera el Derecho de la Unión. La respuesta a esta cuestión es tanto más pertinente cuanto que la Comisión Europea ha incoado un procedimiento de infracción contra la República de Bulgaria que tiene por objeto, en especial, esta disposición del Derecho búlgaro.
- 17 En estas circunstancias, el Rayonen sad Burgas (Tribunal de Primera Instancia de Burgas) decidió suspender el procedimiento y plantear al Tribunal de Justicia las cuestiones prejudiciales siguientes:
 - «1) Sobre la base del artículo 19 TUE, apartado 3, letra b), y del artículo 267 TFUE, párrafos primero, letra b), y tercero, ¿constituyen una restricción contraria a los artículos 18 TFUE, 49 TFUE, 63 TFUE y 345 TFUE las disposiciones de la República de Bulgaria como Estado miembro de la Unión [Europea] controvertidas en el procedimiento principal, con arreglo a las cuales la adquisición de la propiedad de terrenos agrícolas en Bulgaria se supedita a un requisito de residencia de cinco años en el territorio de dicho Estado miembro?
 - 2) En concreto, ¿constituye dicho requisito para la adquisición de la propiedad una medida desproporcionada que, en esencia, vulnera el principio de no discriminación establecido en el artículo 18 TFUE y los principios de libre circulación de capitales y de libertad de establecimiento dentro de la Unión, consagrados en los artículos 49 TFUE y 63 TFUE, así como en el artículo 45 de la [Carta de los Derechos Fundamentales]?»

Sobre las cuestiones prejudiciales

- 18 Mediante sus cuestiones prejudiciales, que procede examinar conjuntamente, el órgano jurisdiccional remitente pregunta, en esencia, si los artículos 18 TFUE, 49 TFUE, 63 TFUE y 345 TFUE deben interpretarse en el sentido de que se oponen a una normativa de un Estado miembro en virtud de la cual la adquisición de un derecho de propiedad sobre terrenos agrícolas situados en su territorio está supeditada al requisito de que el adquirente tenga la condición de residente desde hace más de cinco años.

Sobre la competencia del Tribunal de Justicia

- 19 Según jurisprudencia reiterada, el Tribunal de Justicia tiene competencia para interpretar el Derecho de la Unión por lo que respecta a su aplicación en un nuevo Estado miembro a partir de la fecha de adhesión de este a la Unión (sentencia de 6 de marzo de 2018, SEGRO y Horváth, C-52/16 y C-113/16, EU:C:2018:157, apartado 39 y jurisprudencia citada).
- 20 En el presente litigio, procede señalar que los contratos de venta de los terrenos agrícolas de que se trata se celebraron durante los años 2004 y 2005, es decir, antes de la adhesión de la República de Bulgaria a la Unión, que tuvo lugar el 1 de enero de 2007. Son igualmente anteriores a esta adhesión las declaraciones juradas realizadas por EF durante el año 2006.
- 21 No obstante, de la petición de decisión prejudicial se desprende que, debido a las exigencias de la normativa búlgara, el órgano jurisdiccional remitente podría tener que apreciar la validez del convenio simulado a la luz de la legislación nacional vigente en la fecha en la que debe pronunciarse. En el caso de autos, dicho órgano jurisdiccional debe aplicar el artículo 3c de la ZSPZZ, adoptado en 2014. Por lo tanto, en tal situación, los derechos de propiedad de JD podrían ser reconocidos por una norma jurídica introducida después de la adhesión de la República de Bulgaria a la Unión.
- 22 Por otra parte, de la resolución de remisión se desprende que solo la aplicación de la normativa nacional actualmente en vigor puede conferir un derecho de propiedad a JD, puesto que la normativa búlgara anterior a la adopción de dicho artículo 3c prohibía a toda persona física o jurídica extranjera adquirir un derecho de propiedad sobre terrenos agrícolas búlgaros.
- 23 De lo anterior se desprende que la cuestión prejudicial planteada por el órgano jurisdiccional remitente se refiere a la compatibilidad con el Derecho de la Unión de una normativa nacional, adoptada por un Estado miembro después de la fecha de su adhesión a la Unión, que puede tener efectos jurídicos en los contratos de compraventa y en las declaraciones emitidas antes de esa fecha.
- 24 En estas circunstancias, el Tribunal de Justicia es competente para responder a las cuestiones prejudiciales planteadas en el presente asunto.

Sobre el fondo

Aplicabilidad al litigio principal del artículo 49 TFUE, relativo a la libertad de establecimiento, o del artículo 63 TFUE, relativo a la libre circulación de capitales

- 25 Con carácter preliminar, es preciso recordar que el artículo 18 TFUE, al que se refiere el órgano jurisdiccional remitente en sus cuestiones prejudiciales, solo está destinado a aplicarse de manera autónoma en situaciones que se rijan por el Derecho de la Unión para las cuales el Tratado FUE no prevea normas específicas que prohíban la discriminación. Pues bien, dicho Tratado prevé una norma específica de este tipo en el artículo 49 TFUE, en el ámbito de la libertad de establecimiento, y en el artículo 63 TFUE, en el ámbito de la libre circulación de capitales, de modo que no procede examinar la normativa nacional controvertida en el litigio principal a la luz del artículo 18 TFUE (véanse, en este sentido, las sentencias de 5 de febrero de 2014, *Hervis Sport-és Divatkereskedelmi*, C-385/12, EU:C:2014:47, apartados 25 y 26, y de 30 de abril de 2020, *Société Générale*, C-565/18, EU:C:2020:318, apartado 16).
- 26 Además, por lo que respecta al artículo 345 TFUE, al que también se refiere el órgano jurisdiccional remitente en sus cuestiones prejudiciales, este refleja el principio de neutralidad de los Tratados en lo que atañe al régimen de propiedad en los Estados miembros. Sin embargo, este artículo no produce el efecto de sustraer los regímenes de propiedad existentes en los Estados miembros a las reglas fundamentales del Tratado FUE. Así, si bien el citado artículo no cuestiona la facultad de los Estados miembros de instaurar un régimen de adquisición de la propiedad inmobiliaria que establezca medidas específicas para las transacciones relativas a los terrenos agrícolas, dicho régimen no puede eludir, en especial, la regla de no discriminación, ni las relativas a la libertad de establecimiento y a la libre circulación de capitales (véase, en este sentido, la sentencia de 6 de marzo de 2018, *SEGRO y Horváth*, C-52/16 y C-113/16, EU:C:2018:157, apartado 51 y jurisprudencia citada).
- 27 Hechas estas precisiones, las cuestiones prejudiciales se refieren tanto a la libertad de establecimiento, consagrada en el artículo 49 TFUE, como a la libre circulación de capitales, garantizada en el artículo 63 TFUE. Por consiguiente, es preciso determinar cuál es la libertad de que se trata en el litigio principal, tomando en consideración, para ello, el objeto de la normativa nacional controvertida en dicho litigio (véase, en este sentido, la sentencia de 6 de marzo de 2018, *SEGRO y Horváth*, C-52/16 y C-113/16, EU:C:2018:157, apartados 52 y 53 y jurisprudencia citada).
- 28 En el caso de autos, la normativa nacional controvertida en el litigio principal, a saber, el artículo 3c de la ZSPZZ, tiene por objeto regular, limitándolo, el derecho de las personas físicas y jurídicas no residentes a adquirir terrenos agrícolas situados en territorio búlgaro. Pues bien, procede recordar que, cuando se ejerce el derecho a adquirir, explotar y enajenar bienes inmuebles en el territorio de otro Estado miembro, como complemento del derecho de establecimiento, esto genera movimientos de capitales (véase, en este sentido, la sentencia de 6 de marzo de 2018, *SEGRO y Horváth*, C-52/16 y C-113/16, EU:C:2018:157, apartado 54 y jurisprudencia citada).
- 29 Así pues, aunque, en el caso de autos, el artículo 3c de la ZSPZZ pueda, *a priori*, estar comprendido en el ámbito de aplicación de las dos libertades fundamentales invocadas por el órgano jurisdiccional remitente, no es menos cierto que, en el contexto que caracteriza al litigio principal, las eventuales restricciones de la libertad de establecimiento derivadas de dicha normativa nacional serían una consecuencia inevitable de la restricción de la libre circulación de

capitales y no justifican, por ello, un examen autónomo de esta a la luz del artículo 49 TFUE (véase, por analogía, la sentencia de 6 de marzo de 2018, SEGRO y Horváth, C-52/16 y C-113/16, EU:C:2018:157, apartado 55 y jurisprudencia citada).

- 30 En efecto, los movimientos de capitales comprenden, en particular, las operaciones por las que no residentes efectúan inversiones inmobiliarias en el territorio de un Estado miembro, como se desprende de la nomenclatura de los movimientos de capitales que figura en el anexo I de la Directiva 88/361, nomenclatura que conserva el valor indicativo que le era propio para definir el concepto de movimientos de capitales (sentencia de 6 de marzo de 2018, SEGRO y Horváth, C-52/16 y C-113/16, EU:C:2018:157, apartado 56 y jurisprudencia citada).
- 31 Pues bien, están comprendidas en este concepto, en particular, las inversiones inmobiliarias que tengan por objeto la adquisición de derechos de propiedad sobre terrenos agrícolas, como demuestra, en especial, la precisión, contenida en las notas explicativas de la referida nomenclatura, según la cual la categoría de inversiones inmobiliarias cubiertas por esta incluye «las compras de propiedades edificadas o sin edificar».
- 32 En el caso de autos, de la petición de decisión prejudicial se desprende que el litigio principal versa sobre la cuestión de la adquisición por un no residente, a saber, un nacional austriaco, de derechos de propiedad sobre terrenos agrícolas situados en el territorio de la República de Bulgaria.
- 33 Dado que esta situación está comprendida en el ámbito de aplicación de la libre circulación de capitales, en el sentido del artículo 63 TFUE, procede examinar la normativa nacional controvertida en el litigio principal exclusivamente a la luz de dicha libertad.

Existencia de una restricción a la libre circulación de capitales

- 34 Según reiterada jurisprudencia, el artículo 63 TFUE, apartado 1, prohíbe con carácter general las restricciones a los movimientos de capitales entre los Estados miembros. Las medidas prohibidas por esa disposición, por constituir restricciones a los movimientos de capitales, incluyen las que pueden disuadir a los no residentes de realizar inversiones en un Estado miembro o a los residentes de dicho Estado miembro de hacerlo en otros Estados [sentencia de 29 de abril de 2021, Veronsaajien oikeudenvälvontayksikkö (Rendimientos abonados por OICVM), C-480/19, EU:C:2021:334, apartado 26 y jurisprudencia citada].
- 35 Pues bien, es preciso señalar que, por su propio objeto, el requisito de residencia establecido en el artículo 3c de la ZSPZZ constituye un obstáculo a la libre circulación de capitales (véase, por analogía, la sentencia de 25 de enero de 2007, Festersen, C-370/05, EU:C:2007:59, apartado 25). Por otra parte, esta normativa nacional puede disuadir a los no residentes de realizar inversiones en Bulgaria [véase, por analogía, la sentencia de 21 de mayo de 2019, Comisión/Hungría (Usufructos sobre terrenos agrícolas), C-235/17, EU:C:2019:432, apartado 58 y jurisprudencia citada].
- 36 Así pues, dicha normativa nacional establece una restricción a la libre circulación de capitales garantizada en el artículo 63 TFUE.

Justificación de la restricción a la libre circulación de capitales

- 37 Como se desprende de la jurisprudencia del Tribunal de Justicia, una medida como la normativa nacional controvertida en el litigio principal, que restringe la libre circulación de capitales, solo es admisible si está justificada por razones imperiosas de interés general y si respeta el principio de proporcionalidad, lo que exige que sea adecuada para garantizar la realización del objetivo legítimo que persigue y que no vaya más allá de lo necesario para alcanzarlo [véase, en este sentido, la sentencia de 21 de mayo de 2019, Comisión/Hungría (Usufructos sobre terrenos agrícolas), C-235/17, EU:C:2019:432, apartado 59 y jurisprudencia citada].
- 38 Asimismo, es preciso recordar, a este respecto, que una normativa nacional solo es adecuada para garantizar la consecución del objetivo alegado si responde efectivamente al propósito de lograrlo de forma coherente y sistemática [véase, en este sentido, la sentencia de 21 de mayo de 2019, Comisión/Hungría (Usufructos sobre terrenos agrícolas), C-235/17, EU:C:2019:432, apartados 61 y jurisprudencia citada].
- 39 En el caso de autos, por lo que se refiere a los objetivos perseguidos por el artículo 3c de la ZSPZZ, la petición de decisión prejudicial no contiene indicaciones precisas a este respecto. A raíz de una solicitud de información dirigida por el Tribunal de Justicia al órgano jurisdiccional remitente, este indicó que esta disposición nacional pretende, mediante el establecimiento de restricciones a las inversiones inmobiliarias en terrenos agrícolas búlgaros, que esos terrenos sigan explotándose de conformidad con su destino. Dicho órgano jurisdiccional precisó que las operaciones especulativas relativas a tales terrenos agrícolas y su venta a inversores extranjeros con el fin de explotarlos para otros fines habrían llevado a una reducción significativa de las tierras de cultivo, así como a una correlativa desaparición tanto de grandes como de pequeños productores agrícolas búlgaros.
- 40 A este respecto, procede señalar que, si bien tales objetivos tienen, en sí mismos, carácter de interés general y pueden justificar restricciones a la libre circulación de capitales (véase, en este sentido, la sentencia de 25 de enero de 2007, Festersen, C-370/05, EU:C:2007:59, apartado 28 y jurisprudencia citada), no es menos cierto que tales restricciones deben ser adecuadas y necesarias para la consecución de los objetivos mencionados en el apartado anterior de la presente sentencia.
- 41 Por lo que respecta, en primer lugar, al carácter adecuado de la normativa nacional controvertida en el litigio principal, debe observarse que solo comporta una obligación de residencia y no se acompaña de una obligación de explotar personalmente el bien inmueble. Por lo tanto, tal medida no puede, por sí misma, garantizar la realización del objetivo alegado de que los terrenos agrícolas situados en territorio búlgaro sigan siendo explotados conforme a su destino (véase, por analogía, la sentencia de 25 de enero de 2007, Festersen, C-370/05, EU:C:2007:59, apartado 30).
- 42 En cuanto al objetivo de prevenir la adquisición de terrenos agrícolas con fines meramente especulativos, lo cierto es que la normativa controvertida en el litigio principal puede tener por efecto una reducción del número de los adquirentes potenciales de terrenos agrícolas, de modo que puede hacer disminuir la presión inmobiliaria sobre los mismos. Sin embargo, el requisito de residencia que dicha normativa prevé no garantiza, por sí solo, que los terrenos agrícolas sean adquiridos con vistas a una explotación agrícola o, al menos, con fines no especulativos.

- 43 En segundo lugar, y en cualquier caso, es preciso comprobar además si la obligación de residencia prevista por la normativa nacional constituye una medida que no va más allá de lo necesario para alcanzar los objetivos perseguidos por ella.
- 44 Para realizar esta apreciación, hay que tener en cuenta el hecho de que la mencionada obligación no solo restringe la libre circulación de capitales, sino también el derecho del comprador de elegir libremente su residencia, lo que, sin embargo, le garantiza el artículo 2, apartado 1, del Protocolo n.º 4 del Convenio Europeo para la Protección de los Derechos Humanos y de las Libertades Fundamentales, hecho en Roma el 4 de noviembre de 1950 (véase, por analogía, la sentencia de 25 de enero de 2007, Festersen, C-370/05, EU:C:2007:59, apartado 35).
- 45 Por lo tanto, la obligación de residencia prevista en la normativa nacional controvertida en el litigio principal, que vulnera de este modo un derecho fundamental garantizado por dicho Convenio, resulta particularmente gravosa (sentencia de 25 de enero de 2007, Festersen, C-370/05, EU:C:2007:59, apartado 37). En consecuencia, se plantea la cuestión de si podrían haberse adoptado otras medidas, menos lesivas para la libre circulación de capitales que las previstas en dicha normativa, para alcanzar los objetivos perseguidos por esta.
- 46 Pues bien, como ha señalado la Comisión en sus observaciones escritas, los objetivos perseguidos por la normativa controvertida en el litigio principal, consistentes, por una parte, en que sigan explotándose los terrenos agrícolas conforme a su destino y, por otra, en prevenir la adquisición de esos terrenos con fines especulativos, pueden alcanzarse mediante medidas que establezcan, en particular, un gravamen más elevado de las operaciones de reventa de terrenos agrícolas que tengan lugar poco después de la adquisición, o incluso el requisito de una duración mínima significativa para los contratos de arrendamiento de terrenos agrícolas (véase, por analogía, la sentencia de 25 de enero de 2007, Festersen, C-370/05, EU:C:2007:59, apartado 39). También puede constituir una medida menos lesiva para la libre circulación de capitales el establecimiento de un derecho de adquisición preferente en favor de los arrendatarios de contratos de arrendamiento rústico que, en el supuesto de que estos últimos no adquieran los terrenos, permita que personas físicas o jurídicas cuya actividad no pertenezca al sector agrícola los adquieran, con la condición, no obstante, de mantener el destino agrícola del bien en cuestión (véase, en este sentido, la sentencia de 23 de septiembre de 2003, Ospelt y Schlössle Weissenberg, C-452/01, EU:C:2003:493, apartado 52).
- 47 De todas estas consideraciones se desprende, a la vista de los datos de que dispone el Tribunal de Justicia, que la obligación de residencia establecida en el artículo 3c de la ZSPZZ va más allá de lo necesario para alcanzar los objetivos perseguidos por dicha normativa nacional.
- 48 Habida cuenta de todo lo anterior, procede responder a las cuestiones prejudiciales planteadas que el artículo 63 TFUE debe interpretarse en el sentido de que se opone a una normativa de un Estado miembro en virtud de la cual la adquisición de un derecho de propiedad sobre terrenos agrícolas situados en su territorio está supeditada al requisito de que el adquirente tenga la condición de residente desde hace más de cinco años.

Costas

- 49 Dado que el procedimiento tiene, para las partes del litigio principal, el carácter de un incidente promovido ante el órgano jurisdiccional remitente, corresponde a este resolver sobre las costas. Los gastos efectuados por quienes, no siendo partes del litigio principal, han presentado observaciones ante el Tribunal de Justicia no pueden ser objeto de reembolso.

En virtud de todo lo expuesto, el Tribunal de Justicia (Sala Octava) declara:

El artículo 63 TFUE debe interpretarse en el sentido de que se opone a una normativa de un Estado miembro en virtud de la cual la adquisición de un derecho de propiedad sobre terrenos agrícolas situados en su territorio está supeditada al requisito de que el adquirente tenga la condición de residente desde hace más de cinco años.

Firmas