

TRIBUNAL DE JUSTICIA DE LA UNIÓN EUROPEA

Sentencia de 10 de julio de 2025

Sala Novena

Asunto C-99/24

SUMARIO:

Demanda que reclama el pago de una indemnización por la ocupación de un inmueble situado en un Estado miembro tras intentarse un desahucio. Demandado domiciliado en otro Estado miembro.

El Tribunal de Justicia declara que:

1) El artículo 66, apartado 1, del Reglamento (UE) n.º 1215/2012 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 12 de diciembre de 2012, relativo a la competencia judicial, el reconocimiento y la ejecución de resoluciones judiciales en materia civil y mercantil, debe interpretarse en el sentido de que, a efectos de la **determinación de la aplicabilidad *ratione temporis*** de dicho Reglamento, debe considerarse que una acción judicial se ha ejercitado, en el sentido de dicha disposición, en la fecha en la que el demandante ejercitó su acción en un asunto en el que a continuación se dictó una resolución, y no posteriormente, en la fecha en la que el demandado formuló oposición contra dicha resolución, al objeto de que se procediera a un nuevo examen del asunto.

2) Los artículos 5, punto 3, 6, punto 1 y 22, punto 1, párrafo primero, del Reglamento (CE) n.º 44/2001 del Consejo, de 22 de diciembre de 2000, relativo a la competencia judicial, el reconocimiento y la ejecución de resoluciones judiciales en materia civil y mercantil, deben interpretarse en el sentido de que:

–una acción judicial por la que se **reclama el pago de una indemnización por la ocupación** sin base contractual de un inmueble tras la resolución de un contrato de arrendamiento de dicho inmueble, situado en un Estado miembro distinto del Estado del domicilio del demandado, **no constituye una acción «en materia de derechos reales inmobiliarios» y no está comprendida en el concepto de «contratos de arrendamiento de bienes inmuebles»** en el sentido del citado artículo 22, punto 1, párrafo primero;

–una demanda de indemnización por la ocupación sin base contractual de un inmueble **debe considerarse comprendida en el concepto de «materia delictual o cuasidelictual»** en el sentido del citado artículo 5, punto 3;

–dicho artículo 6, punto 1, solo es aplicable si, en la fecha en la que un demandante ejercita una acción contra varios demandados ante un órgano jurisdiccional de un Estado miembro, existía una **misma situación de hecho y de Derecho** que hiciera necesario que todas las pretensiones formuladas contra dichos demandados se tramitaran y juzgaran al mismo tiempo a fin de evitar resoluciones que podrían ser inconciliables si dichas pretensiones fueren juzgadas separadamente en diferentes Estados miembros.

PONENTE: Sr. N. Jääskinen

En el asunto C-99/24 [Chmieka] (i),

que tiene por objeto una petición de decisión prejudicial planteada, con arreglo al artículo 267 TFUE, por el Sąd Rejonowy w Koszalinie I Wydział Cywilny (Tribunal de Distrito de Koszalin, Sala Primera de lo Civil, Polonia), mediante resolución de 31 de enero de 2024, recibida en el Tribunal de Justicia el 7 de febrero de 2024, en el procedimiento entre

G.M.K.-Z.B.M.

y

S.O.

EL TRIBUNAL DE JUSTICIA (Sala Novena),

integrado por el Sr. N. Jääskinen (Ponente), Presidente de Sala, y el Sr. A. Arabadjiev y la Sra. R. Frendo, Jueces;

Abogado General: Sr. J. Richard de la Tour;

Secretario: Sr. A. Calot Escobar;

habiendo considerado los escritos obrantes en autos;

consideradas las observaciones presentadas:

- en nombre del Gobierno polaco, por el Sr. B. Majczyna y la Sra. S. Żyrek, en calidad de agentes;
- en nombre de la Comisión Europea, por la Sra. J. Hottiaux y el Sr. S. Noë, 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

Sentencia

- 1 La petición de decisión prejudicial tiene por objeto la interpretación de las disposiciones del capítulo II y del artículo 66 del Reglamento (UE) n.º 1215/2012 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 12 de diciembre de 2012, relativo a la competencia judicial, el reconocimiento y la ejecución de resoluciones judiciales en materia civil y mercantil (DO 2012, L 351, p. 1), así como de las disposiciones del capítulo II del Reglamento (CE) n.º 44/2001 del Consejo, de 22 de diciembre de 2000, relativo a la competencia judicial, el reconocimiento y la ejecución de resoluciones judiciales en materia civil y mercantil (DO 2001, L 12, p. 1).
- 2 Esta petición se ha presentado en el contexto de un litigio entre G. M.K.-Z.B.M., una entidad municipal polaca, y S. O., una persona física domiciliada en los Países Bajos, en relación con el pago de una indemnización por la ocupación sin base contractual de un inmueble sito en Polonia.

Marco jurídico

Derecho de la Unión

Reglamento n.º 44/2001

- 3 Los considerandos 11, 12 y 15 del Reglamento n.º 44/2001 tienen el siguiente tenor:
- «(11) Las reglas de competencia judicial deben presentar un alto grado de previsibilidad y deben fundamentarse en el principio de que la competencia judicial se basa generalmente en el domicilio del demandado y esta competencia debe regir siempre, excepto en algunos casos muy concretos en los que la materia en litigio o la autonomía de las partes justifique otro criterio de vinculación. [...]
- (12) El foro del domicilio del demandado debe completarse con otros foros alternativos a causa del estrecho nexo existente entre el órgano jurisdiccional y el litigio o para facilitar una buena administración de justicia.
- [...]
- (15) 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. [...]»
- 4 El capítulo II del Reglamento n.º 44/2001, titulado «Competencia», contenía una sección 1, titulada a su vez «Disposiciones generales», en la que se encontraban los artículos 2 a 4 de dicho Reglamento.
- 5 El artículo 2 del citado Reglamento disponía en su apartado 1:
- «Salvo lo dispuesto en el presente Reglamento, las personas domiciliadas en un Estado miembro estarán sometidas, sea cual fuere su nacionalidad, a los órganos jurisdiccionales de dicho Estado.»
- 6 El artículo 3 del mismo Reglamento disponía en su apartado 1:
- «Las personas domiciliadas en un Estado miembro solo podrán ser demandadas ante los tribunales de otro Estado miembro en virtud de las reglas establecidas en las secciones 2 a 7 del [capítulo II]».
- 7 La sección 2 del capítulo II del Reglamento n.º 44/2001 se titulaba «Competencias especiales» e incluía los artículos 5 a 7 de dicho Reglamento.
- 8 A tenor del artículo 5 del citado Reglamento:
- «Las personas domiciliadas en un Estado miembro podrán ser demandadas en otro Estado miembro:
- (1) a) en materia contractual, ante el tribunal del lugar en el que hubiere sido o debiere ser cumplida la obligación que sirviere de base a la demanda;
- [...]
- (3) En materia delictual o cuasidelictual, ante el tribunal del lugar donde se hubiere producido o pudiese producirse el hecho dañoso.
- [...]»
- 9 El artículo 6 del mismo Reglamento disponía:
- «Las personas a las que se refiere el artículo anterior también podrán ser demandadas:

- (1) si hubiere varios demandados, ante el tribunal del domicilio de cualquiera de ellos, siempre que las demandas estuvieren 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 La sección 6 del capítulo II del Reglamento n.º 44/2001, titulada «Competencias exclusivas», incluía el artículo 22, que disponía:

«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.

No obstante, en materia de contratos de arrendamiento de bienes inmuebles celebrados para un uso particular durante un plazo máximo de seis meses consecutivos, serán igualmente competentes los tribunales del Estado miembro donde estuviere domiciliado el demandado, siempre que el arrendatario fuere una persona física y que propietario y arrendatario estuvieren domiciliados en el mismo Estado miembro,

[...].»

Reglamento n.º 1215/2012

- 11 El Reglamento n.º 1215/2012 derogó y sustituyó al Reglamento n.º 44/2001.

- 12 El considerando 34 del Reglamento n.º 1215/2012 expone:

«Procede garantizar la continuidad entre el 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), en su versión modificada por los posteriores convenios de adhesión de los nuevos Estados miembros a este Convenio, (en lo sucesivo, “Convenio de Bruselas”) y el [Reglamento n.º 44/2001]; a tal efecto, es oportuno establecer disposiciones transitorias. La misma continuidad debe aplicarse por lo que respecta a la interpretación del Convenio de Bruselas [...] y de los Reglamentos que lo sustituyen por el Tribunal de Justicia de la Unión Europea.»

- 13 El capítulo II del Reglamento n.º 1215/2012, titulado «Competencia», contiene una sección 2, titulada a su vez «Competencias especiales», en la que se encuentran los artículos 7 a 9 de dicho Reglamento.

- 14 A tenor del artículo 7 del citado Reglamento:

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

- 1) a) en materia contractual, ante el órgano jurisdiccional del lugar en el que se haya cumplido o deba cumplirse la obligación que sirva de base a la demanda;

[...]

- 2) en materia delictual o cuasidelictual, ante el órgano jurisdiccional del lugar donde se haya producido o pueda producirse el hecho dañoso;

[...].»

- 15 El artículo 8 del mismo Reglamento establece:

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

- 1) si hay varios demandados, ante el órgano jurisdiccional del domicilio de cualquiera de ellos, siempre que las demandas estén vinculadas entre sí por una relación tan estrecha que resulte oportuno tramitarlas y juzgarlas al mismo tiempo a fin de evitar resoluciones que podrían ser contradictorias si se juzgasen los asuntos separadamente;

[...].»

- 16 La sección 6 del capítulo II del Reglamento n.º 1215/2012, titulada «Competencias exclusivas», incluye el artículo 24 de este, que dispone:

«Son exclusivamente competentes, sin consideración del domicilio de las partes, los órganos jurisdiccionales de los Estados miembros que se indican a continuación:

- 1) en materia de derechos reales inmobiliarios y de contratos de arrendamiento de bienes inmuebles, los órganos jurisdiccionales del Estado miembro donde el inmueble se halle sito.

No obstante, en materia de contratos de arrendamiento de bienes inmuebles celebrados para un uso particular durante un plazo máximo de seis meses consecutivos, serán igualmente competentes los órganos jurisdiccionales del Estado miembro donde esté domiciliado el demandado, siempre que el arrendatario sea una persona física y que propietario y arrendatario estén domiciliados en el mismo Estado miembro;

[...].»

- 17 El artículo 66 de dicho Reglamento, que figura en su capítulo VI, titulado «Disposiciones transitorias», establece:

«1. Las disposiciones del presente Reglamento solamente serán aplicables a las acciones judiciales ejercitadas a partir del 10 de enero de 2015, a los documentos públicos formalizados o registrados oficialmente como tales a partir de esa fecha, y a las transacciones judiciales aprobadas o celebradas a partir de dicha fecha.

2) No obstante lo dispuesto en el artículo 80, el Reglamento [n.º 44/2001] continuará aplicándose a las resoluciones dictadas a raíz de acciones judiciales ejercitadas antes del 10 de enero de 2015, a los documentos públicos formalizados o registrados oficialmente como tales antes de dicha fecha y a las transacciones judiciales aprobadas o celebradas antes de dicha fecha, que se hallen incluidos en el ámbito de aplicación del presente Reglamento.»

Derecho polaco

Ley de Protección de los Derechos de los Arrendatarios

- 18 El artículo 18, apartado 1, de la ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Ley de Protección de los Derechos de los Arrendatarios y el Parque Municipal de Viviendas y por la que se modifica el Código Civil), de 21 de junio de 2001 (Dz. U. n.º 71, position 733), en su versión aplicable al litigio principal (en lo sucesivo, «Ley de Protección de los Derechos de los Arrendatarios»), establece:

«Las personas que ocupen inmuebles sin título jurídico estarán obligadas a pagar una indemnización mensual hasta la fecha en que abandonen dichos inmuebles».

Código de Procedimiento Civil

- 19 El artículo 505 de la ustawa — Kodeks postępowania cywilnego (Ley por la que se aprueba el Código de Procedimiento Civil), de 17 de noviembre de 1964 (Dz. U. n.º 43, posición 296), en la versión aplicable al litigio principal (en lo sucesivo, «Código de Procedimiento Civil»), dispone:

«1. El demandado podrá formular oposición al requerimiento de pago.

2. El requerimiento de pago dejará de surtir efecto en la medida que se impugne mediante escrito de oposición. La oposición formulada por uno solo de los codemandados en un mismo asunto y en relación con una o varias de las pretensiones estimadas solo dejará de surtir efectos respecto de dichas pretensiones.

[...]

Litigio principal y cuestiones prejudiciales

- 20 En 1994, T. O., una persona física, celebró con G. M.K.-Z.B.M., una entidad municipal polaca, un contrato de arrendamiento de una vivienda situada en Koszalin (Polonia), en la que esa persona residió con sus tres hijos, uno de los cuales era S. O. Este contrato fue resuelto posteriormente por dicha entidad municipal. En 2007, un órgano jurisdiccional polaco ordenó el desahucio de los ocupantes de la vivienda, si bien, según la referida entidad municipal, estos no abandonaron el inmueble.
- 21 El 15 de marzo de 2013, G. M.K.-Z.B.M. interpuso ante el Sąd Rejonowy w Koszalinie I Wydział Cywilny (Tribunal de Distrito de Koszalin, Sala Primera de lo Civil, Polonia), que es el órgano jurisdiccional remitente, una demanda por la que reclamaba el pago de una indemnización. Mediante dicha demanda, basada al parecer en el artículo 18 de la Ley de Protección de los Derechos de los Arrendatarios, G. M.K.-Z.B.M. solicitó que se condenara a T. O. y a sus tres hijos a pagarle dicha indemnización por la ocupación sin base contractual de la vivienda de que se trata durante los años 2011 y 2012. La demanda señalaba una dirección en Polonia como domicilio de todos los demandados.
- 22 A raíz de dicha demanda, se libró un requerimiento de pago que recibió en Polonia uno de los demandados, en nombre y por cuenta de los demás. Al no haber sido dicho requerimiento objeto de oposición en ese momento, fue declarado firme y ejecutivo.
- 23 El 7 de julio de 2023, S. O. formuló en tiempo y forma oposición contra dicho requerimiento de pago, con arreglo al artículo 505 del Código de Procedimiento Civil, al objeto de que se volviera a examinar el asunto y se declarase la inadmisibilidad de la demanda presentada el 15 de marzo de 2013. S. O. planteó una excepción de incompetencia de los órganos jurisdiccionales polacos, alegando que desde 2007 residía exclusivamente en los Países Bajos. S. O. añadió que nunca había celebrado un contrato de arrendamiento relativo a la vivienda en cuestión.
- 24 Por el contrario, G. M.K.-Z.B.M. sostuvo que los tribunales polacos eran competentes. Esta entidad alegó que la relación entre los demandados de que se trata es tan estrecha, puesto que son familia y vivían juntos en dicha vivienda, que se debían examinar conjuntamente las reclamaciones de pago que había presentado contra ellos.
- 25 En este contexto, el órgano jurisdiccional remitente se pregunta, en primer lugar, sobre el ámbito de aplicación temporal del Reglamento n.º 44/2001 en relación con el del Reglamento n.º 1215/2012, que lo sustituyó, y, más concretamente, sobre la interpretación del concepto de «acciones judiciales ejercitadas» que figura en el artículo 66 de este último Reglamento. Dicho órgano jurisdiccional desea saber si este concepto se refiere, en el presente asunto, a la demanda de indemnización presentada por la demandante en el litigio principal el 15 de marzo de 2013 o a la oposición al requerimiento de pago librado a

raíz de esa demanda, que formuló S. O. el 7 de julio de 2023 al objeto de que se volviera a examinar el asunto de que se trata.

- 26 En segundo lugar, el órgano jurisdiccional remitente pretende que se dilucide si de las disposiciones del capítulo II del Reglamento n.º 44/2001, o de las del capítulo II del Reglamento n.º 1215/2012 en caso de que este resulte aplicable, se desprende que una persona domiciliada en un Estado miembro puede ser demandada ante un órgano jurisdiccional de otro Estado miembro que conoce de una demanda por la que se reclama el pago de una indemnización por la ocupación sin base contractual de un inmueble situado en ese otro Estado miembro.
- 27 En primer término, el órgano jurisdiccional remitente se pregunta si esa demanda está comprendida en el concepto de «materia delictual o cuasidelictual», en el sentido del artículo 5, punto 3, del Reglamento n.º 44/2001 o del artículo 7, punto 2, del Reglamento n.º 1215/2012. Según explica, la sentencia de 25 de marzo de 2021, Obala i Lučice (C-307/19, EU:C:2021:236), señala que este concepto abarca toda pretensión por la que se exija la responsabilidad de un demandado y que no esté relacionada con la «materia contractual», en el sentido del artículo 5, punto 1, letra a), del Reglamento n.º 44/2001 o del artículo 7, punto 1, letra a), del Reglamento n.º 1215/2012. Sin embargo, de la jurisprudencia polaca se desprende que, a la luz de la Ley de Protección de los Derechos de los Arrendatarios, residir en inmuebles ajenos sin un título válido no constituye un delito.
- 28 En segundo término, el órgano jurisdiccional remitente desea saber si del artículo 6, punto 1, del Reglamento n.º 44/2001, o del artículo 8, punto 1, del Reglamento n.º 1215/2012, se puede inferir que debería examinar la demanda de la que conoce pronunciándose conjuntamente respecto de todas las personas contra las que se dirige la demanda que hayan residido en la vivienda de que se trata. Dicho órgano jurisdiccional afirma que, con arreglo al Derecho polaco, existe la posibilidad de que se dicten sentencias diferentes respecto de cada una de esas personas, en función de que hayan ocupado o no la vivienda tras la resolución del correspondiente contrato de arrendamiento, puesto que no existe responsabilidad solidaria entre dichas personas. Esta posibilidad podría abogar en contra de la aplicabilidad de esas disposiciones al litigio principal, como fundamento de la competencia internacional del referido órgano jurisdiccional.
- 29 En tercer término, el órgano jurisdiccional remitente pretende que se determine si una demanda por la que se reclama el pago de una indemnización por la ocupación, sin un título válido, de un inmueble perteneciente a un tercero, tras la resolución del correspondiente contrato de arrendamiento, constituye una acción «en materia de derechos reales inmobiliarios y de contratos de arrendamiento de bienes inmuebles», en el sentido del artículo 22, punto 1, del Reglamento n.º 44/2001, o del artículo 24, punto 1, del Reglamento n.º 1215/2012. Según dicho órgano jurisdiccional, esa interpretación podría rechazarse a la luz de la sentencia de 3 de octubre de 2013, Schneider (C-386/12, EU:C:2013:633).
- 30 Por último, el órgano jurisdiccional remitente señala que, en el supuesto de que ninguna de las disposiciones de los Reglamentos n.º 44/2001 y n.º 1215/2012 mencionadas en los apartados 27 a 29 de la presente sentencia permita fundamentar la competencia de los órganos jurisdiccionales polacos, declarará inadmisibles la demanda presentada el 15 de marzo de 2013 por la demandante en el litigio principal.
- 31 En esas circunstancias, el Sąd Rejonowy w Koszalinie I Wydział Cywilny (Tribunal de Distrito de Koszalin, Sala Primera de lo Civil) decidió suspender el procedimiento y plantear al Tribunal de Justicia las siguientes cuestiones prejudiciales:
- «1) ¿Debe interpretarse el artículo 66 del Reglamento [n.º 1215/2012] en el sentido de que por «ejercicio de acciones judiciales» se entiende, además de la presentación de una demanda por el demandante en un asunto judicial, la presentación por el demandado de una solicitud de reexamen de ese asunto tras su finalización por resolución firme?

En función de la respuesta a la anterior cuestión prejudicial:

- 2) ¿Deben interpretarse las disposiciones del capítulo II del Reglamento [n.º 44/2001], o, en su caso, las disposiciones del capítulo II del Reglamento [n.º 1215/2012], en el sentido de que una persona domiciliada en un Estado miembro puede ser demandada ante los tribunales de otro Estado miembro en un asunto sobre reclamación de cantidad por el uso sin base contractual de un inmueble sito en ese otro Estado miembro?»

Sobre las cuestiones prejudiciales

Primera cuestión prejudicial

- 32 Mediante su primera cuestión prejudicial, el órgano jurisdiccional remitente pregunta, en esencia, si el artículo 66, apartado 1, del Reglamento n.º 1215/2012 debe interpretarse en el sentido de que, a efectos de la determinación de la aplicabilidad *ratione temporis* de dicho Reglamento, debe considerarse que una acción judicial se ha ejercitado, en el sentido de dicha disposición, en la fecha en la que el demandante ejercitó su acción en un asunto en el que a continuación se dictó una resolución, o, posteriormente, en la fecha en la que el demandado formuló oposición contra dicha resolución, al objeto de que se procediera a un nuevo examen del asunto.
- 33 A este respecto, es preciso recordar que el artículo 66 del Reglamento n.º 1215/2012 establece, en su apartado 1, que este Reglamento es aplicable, en particular, a las acciones judiciales ejercitadas a partir del 10 de enero de 2015. El apartado 2 del artículo 66 añade que el Reglamento n.º 44/2001 continuará aplicándose a las resoluciones dictadas a raíz de acciones judiciales ejercitadas antes de esa fecha.
- 34 En el presente asunto, de las indicaciones del órgano jurisdiccional remitente se desprende que la demandante en el litigio principal presentó ante este una demanda de indemnización, el 15 de marzo de 2013, y que uno de los cuatro demandados contra los que se dirigía esta demanda, a saber, S. O., formuló válidamente oposición ante dicho órgano jurisdiccional, el 7 de julio de 2023, contra el requerimiento de pago librado a raíz de dicha demanda.
- 35 El tenor de la primera cuestión prejudicial se refiere al supuesto en el que el «asunto» incoado por la demanda que se examina ha sido objeto de un «cierre definitivo». Sin embargo, de la motivación de la resolución de remisión se desprende que, en el presente asunto, la oposición formulada por S. O. con vistas a un nuevo examen del asunto es válida, por lo que parece que el requerimiento de pago impugnado ha dejado de producir efectos frente a esa persona, en virtud del artículo 505, apartado 2, del Código de Procedimiento Civil.
- 36 En este contexto, es preciso determinar si, a efectos de la aplicabilidad del Reglamento n.º 44/2001 o del Reglamento n.º 1215/2012, la fecha determinante para identificar la acción judicial a la que se refiere el artículo 66 de este último es aquella en la que el demandante presentó la demanda que dio lugar a una resolución dictada por un órgano jurisdiccional o aquella en la que el demandado formuló oposición contra dicha resolución para que ese órgano jurisdiccional procediera a un nuevo examen del asunto de que se trata.
- 37 Pues bien, a la hora de verificar la competencia directa de un órgano jurisdiccional de un Estado miembro, para determinar si el Reglamento n.º 44/2001 o el Reglamento n.º 1215/2012 son aplicables *ratione temporis* en virtud del artículo 66, apartado 1, de este último, debe tomarse como referencia la fecha en la que se ejercitó la acción judicial de la que conoce dicho órgano jurisdiccional (véanse, en este sentido, las sentencias de 9 de marzo de 2017, Pula Parking, C-551/15, EU:C:2017:193, apartados 25 y 26, y de 7 de noviembre de 2019, Guaitoli y otros, C-213/18, EU:C:2019:927, apartado 29).

- 38 Más concretamente, a efectos del artículo 66, apartado 1, del Reglamento n.º 1215/2012, la oposición formulada ante un órgano jurisdiccional de un Estado miembro que incluya, con arreglo a las normas procesales nacionales aplicables, una pretensión de reexamen del asunto de que se trate, como sucede en el litigio principal, debe entenderse en línea de continuidad con la demanda inicial, puesto que la personación del demandado al formular dicha pretensión no constituye un procedimiento independiente del incoado por esa demanda inicial, sino su continuación.
- 39 Esta interpretación es coherente con la jurisprudencia del Tribunal de Justicia, de la que se desprende que, a la hora de aplicar dicho artículo 66, apartado 1, un órgano jurisdiccional que resuelva en apelación debe determinar su propia competencia internacional en función de la competencia del órgano jurisdiccional que conoció de la primera instancia, de modo que debe tomarse como criterio de referencia la fecha de interposición de la demanda inicial (véanse, en este sentido, las sentencias de 5 de octubre de 2017, Hanssen Beleggingen, C-341/16, EU:C:2017:738, apartados 3, 4, 20 y 22, y de 5 de septiembre de 2019, AMS Neve y otros, C-172/18, EU:C:2019:674, apartados 16, 28, 34 y 36).
- 40 A la vista de las anteriores consideraciones, procede responder a la primera cuestión prejudicial que el artículo 66, apartado 1, del Reglamento n.º 1215/2012 debe interpretarse en el sentido de que, a efectos de la determinación de la aplicabilidad *ratione temporis* de dicho Reglamento, debe considerarse que una acción judicial se ha ejercitado, en el sentido de dicha disposición, en la fecha en la que el demandante ejercitó su acción en un asunto en el que a continuación se dictó una resolución, y no posteriormente, en la fecha en la que el demandado formuló oposición contra dicha resolución, al objeto de que se procediera a un nuevo examen del asunto.

Segunda cuestión prejudicial

Sobre la identificación de las disposiciones pertinentes del Derecho de la Unión

- 41 Mediante su segunda cuestión prejudicial, el órgano jurisdiccional remitente pregunta sobre su propia competencia con carácter subsidiario, en función de la respuesta dada por el Tribunal de Justicia a la primera cuestión prejudicial, bien en virtud de las disposiciones del capítulo II del Reglamento n.º 44/2001, más concretamente de los artículos 5, punto 3, 6, punto 1, y 22, punto 1, párrafo primero, de este, bien en virtud de las disposiciones del capítulo II del Reglamento n.º 1215/2012, más concretamente de los artículos 7, punto 2, 8, punto 1, y 24, punto 1, párrafo primero, de este.
- 42 A la luz de la respuesta dada a la primera cuestión prejudicial, procede considerar que, en el litigio principal, la acción judicial se ejercitó, en el sentido del artículo 66, apartado 1, del Reglamento n.º 1215/2012, en la fecha en la que la demandante en el litigio principal presentó la demanda, a saber, el 15 de marzo de 2013. De ello se infiere que las disposiciones aplicables *ratione temporis* a este litigio son las del Reglamento n.º 44/2001 y que, por tanto, deben ser interpretadas para que el órgano jurisdiccional remitente pueda pronunciarse.
- 43 No obstante, del considerando 34 del Reglamento n.º 1215/2012 se desprende que, en la medida en que este derogó y sustituyó al Reglamento n.º 44/2001, que a su vez sustituyó al Convenio de Bruselas, la interpretación dada por el Tribunal de Justicia en lo referente a las disposiciones de estos instrumentos jurídicos es válida también para las de los demás cuando tales disposiciones puedan calificarse de «equivalentes» (véanse, en este sentido, las sentencias de 4 de octubre de 2024, Mahá, C-494/23, EU:C:2024:848, apartado 27, y de 30 de abril de 2025, Mutua Madrileña Automovilista, C-536/23, EU:C:2025:293, apartado 24 y jurisprudencia citada). Pues bien, esa equivalencia existe entre, por un lado, los artículos 5, punto 3, 6, punto 1, y 22, punto 1, párrafo primero, del Reglamento n.º 44/2001, y por otro, los artículos 7, punto 2, 8, punto 1, y 24, punto 1, párrafo primero, del Reglamento n.º 1215/2012, respectivamente.

- 44 Preciado lo anterior, parece que, mediante su segunda cuestión prejudicial, el órgano jurisdiccional remitente pregunta, en esencia, si los artículos 5, punto 3, 6, punto 1, y 22, punto 1, párrafo primero, del Reglamento n.º 44/2001 deben interpretarse en el sentido de que alguna de estas disposiciones es aplicable a una acción judicial por la que se reclama una indemnización por la ocupación sin base contractual de un inmueble tras la resolución de un contrato de arrendamiento de ese inmueble, que está situado en un Estado miembro distinto del Estado del domicilio del demandado.
- 45 Es preciso interpretar primero el artículo 22, punto 1, párrafo primero, y a continuación, sucesivamente, el artículo 5, punto 3, y el artículo 6, punto 1, de dicho Reglamento.
- Sobre la interpretación del artículo 22, punto 1, párrafo primero, del Reglamento n.º 44/2001*
- 46 Por lo que respecta a la posible aplicación del artículo 22, punto 1, párrafo primero, del Reglamento n.º 44/2001 a una acción judicial como la mencionada en el apartado 44 de la presente sentencia, se debe recordar que, en virtud de esta disposición, los tribunales del Estado miembro donde el inmueble de que se trate se hallare sito tendrán competencia exclusiva para conocer de las acciones «en materia de derechos reales inmobiliarios y de contratos de arrendamiento de bienes inmuebles», sin consideración del domicilio de las partes.
- 47 Este artículo 22 se encuentra en la sección 6 del capítulo II del Reglamento n.º 44/2001, que contiene una serie de reglas de competencia exclusiva, que establecen excepciones a la regla general de competencia de los órganos jurisdiccionales del Estado miembro en cuyo territorio se encuentre el domicilio del demandado, establecida en el artículo 2, apartado 1, de dicho Reglamento, en relación con el artículo 3, apartado 1, de este, así como a la luz de los considerandos 11 y 12 del mismo Reglamento. Habida cuenta de su carácter excepcional, dicho artículo 22, punto 1, párrafo primero, no debe interpretarse en un sentido más amplio de lo que requiere su finalidad (véanse, en este sentido, las sentencias de 2 de octubre de 2008, Hassett y Doherty, C-372/07, EU:C:2008:534, apartado 19, y de 16 de noviembre de 2023, Roompot Service, C-497/22, EU:C:2023:873, apartado 25).
- 48 Por lo que respecta a la finalidad perseguida por el artículo 22, punto 1, párrafo primero, del Reglamento n.º 44/2001, el Tribunal de Justicia ha puesto de relieve consideraciones de buena administración de la justicia, subrayando 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 este se encuentra es el que, por la proximidad, está en mejores condiciones de tener un buen conocimiento de las situaciones de hecho y de aplicar las normas y los usos que, en general, son los del Estado en el que está situado el inmueble. En cuanto a los arrendamientos inmobiliarios en particular, esta competencia exclusiva está justificada, especialmente, por la complejidad de la relación propietario-arrendatario y por el hecho de que esta relación se rige por legislaciones particulares, algunas de ellas de carácter imperativo, del Estado en el que está situado el inmueble objeto del contrato de arrendamiento (véanse, en este sentido, las sentencias de 17 de diciembre de 2015, Komu y otros, C-605/14, EU:C:2015:833, apartados 25 y 30, y de 16 de noviembre de 2023, Roompot Service, C-497/22, EU:C:2023:873, apartados 26 y 27).
- 49 Según reiterada jurisprudencia, en primer lugar, la expresión «en materia de derechos reales inmobiliarios», que figura en el artículo 22, punto 1, párrafo primero, del Reglamento n.º 44/2001, debe interpretarse de manera autónoma, para garantizar su aplicación uniforme en todos los Estados miembros. La regla de competencia exclusiva prevista en esta disposición engloba únicamente las acciones relativas a esos derechos que se incluyan en el ámbito de aplicación de dicho Reglamento y estén destinadas, por una parte, a determinar la extensión, la consistencia, la propiedad o la posesión de un bien inmueble o la existencia de otros derechos reales sobre dicho bien y, por otra, a garantizar a los titulares de esos derechos la protección de las facultades inherentes a sus títulos. A

efectos de la aplicación de dicha disposición, no basta con que la acción de que se trate afecte a un derecho real inmobiliario o que tenga relación con un bien inmueble. Es preciso que la acción se base en un derecho real, que grava un bien corporal y surte efectos frente a todos, y no en un derecho personal, que únicamente puede invocarse contra el deudor (véanse, en este sentido, las sentencias de 3 de octubre de 2013, Schneider, C-386/12, EU:C:2013:633, apartado 21; de 16 de noviembre de 2016, Schmidt, C-417/15, EU:C:2016:881, apartados 30, 31 y 34, y de 14 de febrero de 2019, Milivojević, C-630/17, EU:C:2019:123, apartados 97, 99 y 100).

- 50 En segundo lugar, para determinar si un litigio tiene por objeto «contratos de arrendamiento de bienes inmuebles» en el sentido del artículo 22, punto 1, párrafo primero, del Reglamento n.º 44/2001, es necesario examinar, por un lado, si el litigio se refiere a un contrato de arrendamiento de un bien inmueble y, por otro, si el objeto del litigio está directamente relacionado con los derechos y las obligaciones que se derivan del mencionado contrato de arrendamiento, ya que no basta que el litigio tenga relación con tal contrato. Así pues, la regla de competencia prevista en esta disposición se extiende a los litigios relativos a las condiciones de uso de un bien inmueble, a saber, en particular, los que se susciten sobre la existencia o la interpretación de los arrendamientos de inmuebles, la reparación de los daños causados por el arrendatario o el desahucio del inmueble arrendado (véase, en este sentido, la sentencia de 16 de noviembre de 2023, Roompot Service, C-497/22, EU:C:2023:873, apartados 28 y 29 y jurisprudencia citada).
- 51 En el presente asunto, de las indicaciones facilitadas por el órgano jurisdiccional remitente se desprende que la acción pendiente ante este tiene por objeto el pago de una indemnización por la ocupación de una vivienda tras la finalización del correspondiente contrato de arrendamiento. Es pacífico que, a partir de la fecha en la que la entidad municipal propietaria de dicha vivienda resolvió el contrato de arrendamiento que había celebrado con T. O., los cuatro demandados judicialmente en la demanda inicial, a saber, T. O. y sus tres hijos, pasaron a convertirse en ocupantes sin título válido de la vivienda, puesto que seguían residiendo allí pese a no tener ya ningún derecho sobre ella. Parece pacífico también que S. O. ni celebró personalmente ese contrato de arrendamiento —se recuerda en autos que es hija de la firmante del contrato—, ni se adhirió posteriormente a este, por lo que debe ser calificada de tercero respecto de esa relación contractual.
- 52 Pues bien, procede considerar que una acción de esta naturaleza, por la que se reclama el pago de una indemnización por la ocupación sin base contractual de un bien inmueble tras la resolución del correspondiente contrato de arrendamiento, no está comprendida en el ámbito de aplicación de la regla de competencia exclusiva establecida en el artículo 22, punto 1, párrafo primero, del Reglamento n.º 44/2001.
- 53 En efecto, en primer término, este análisis satisface la exigencia de una interpretación estricta de la excepción contemplada en dicha disposición y es compatible con los objetivos que persigue, de conformidad con la jurisprudencia recordada en los apartados 47 y 48 de la presente sentencia. En particular, el examen de una acción indemnizatoria de este tipo no exige que se lleven a cabo investigaciones *in situ*, ni requiere la apreciación de los hechos ni la aplicación de las normas y los usos del lugar donde radique el bien inmueble de que se trate, que podrían justificar la competencia de un juez del Estado miembro donde se halle el inmueble (véase, por analogía, la sentencia de 10 de julio de 2019, Reitbauer y otros, C-722/17, EU:C:2019:577, apartados 47 y 48 y jurisprudencia citada).
- 54 En segundo término, este análisis es conforme con las interpretaciones de la expresión «en materia de derechos reales inmobiliarios» y del concepto de «contratos de arrendamiento de bienes inmuebles» en el sentido del artículo 22, punto 1, párrafo primero, del Reglamento n.º 44/2001, que se recuerdan en los apartados 49 y 50 de la presente sentencia. En efecto, por un lado, una acción por la que se reclama el pago de una indemnización por la ocupación sin base contractual de un inmueble, tras la resolución del correspondiente contrato de arrendamiento, no está cubierta por esta expresión, ya que dicha acción no se basa en un derecho real, que produce efectos frente a todos, sino en

un derecho personal, que solo puede invocarse contra el supuesto deudor al que se reclama el pago. Por otro lado, una acción como la ejercitada contra S. O., que tiene la condición de tercero respecto del contrato resuelto, no puede englobarse en el concepto de «contratos de arrendamiento de bienes inmuebles», en el sentido de dicho artículo 22, punto 1, párrafo primero, ya que esta acción no está directamente vinculada a los derechos y obligaciones que se derivan de un contrato de arrendamiento y, por tanto, no se basa en la relación propietario-arrendatario (véanse, por analogía, por lo que se refiere a la disposición equivalente al referido artículo 22, punto 1, párrafo primero, que figura en el artículo 16, punto 1, del Convenio de Bruselas, la sentencia de 9 de junio de 1994, Lieber, C-292/93, EU:C:1994:241, apartados 15 y 20, y el auto de 5 de abril de 2001, Gaillard, C-518/99, EU:C:2001:209, apartado 20).

- 55 En tercer término, el referido análisis se ve corroborado por el informe del Sr. P. Schlosser sobre el Convenio de 9 de octubre de 1978 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, p. 71). Del punto 163 de dicho informe se desprende que las acciones de indemnización de daños y perjuicios basadas en la vulneración de derechos reales no están comprendidas en el ámbito de aplicación del artículo 16, punto 1, del Convenio de Bruselas, equivalente al artículo 22, punto 1, párrafo primero, del Reglamento n.º 44/2001, dado que la existencia y la esencia del derecho real, la mayoría de las veces la propiedad, solo tienen en ese contexto una importancia secundaria.
- 56 Por consiguiente, el artículo 22, punto 1, párrafo primero, del Reglamento n.º 44/2001 debe interpretarse en el sentido de que una acción judicial por la que se reclama el pago de una indemnización por la ocupación sin base contractual de un inmueble tras la resolución de un contrato de arrendamiento de dicho inmueble, situado en un Estado miembro distinto del Estado del domicilio del demandado, no constituye una acción «en materia de derechos reales inmobiliarios» y no está comprendida en el concepto de «contratos de arrendamiento de bienes inmuebles» en el sentido de dicha disposición.

Sobre la interpretación del artículo 5, punto 3, del Reglamento n.º 44/2001

- 57 Por lo que respecta a la posibilidad de aplicar el artículo 5, punto 3, del Reglamento n.º 44/2001 a una acción judicial como la mencionada en el apartado 44 de la presente sentencia, procede recordar que de esta disposición resulta que, «en materia delictual o cuasidelictual», las personas domiciliadas en un Estado miembro podrán ser demandadas en otro Estado miembro ante el tribunal del lugar donde se hubiere producido o pudiere producirse el hecho dañoso.
- 58 Según reiterada jurisprudencia, la regla de competencia especial establecida en el artículo 5, punto 3, del Reglamento n.º 44/2001 debe ser objeto de una interpretación autónoma (véase, en este sentido, la sentencia de 22 de febrero de 2024, FCA Italy y FPT Industrial, C-81/23, EU:C:2024:165, apartado 23 y jurisprudencia citada). Por consiguiente, a efectos de la interpretación de esta disposición, carece de relevancia el hecho de que una jurisprudencia nacional, como la relativa a la Ley de Protección de los Derechos de los Arrendatarios, califique o no de «delito» el hecho de residir en inmuebles ajenos sin un título válido.
- 59 También es jurisprudencia reiterada, por un lado, que esta regla de competencia especial, como excepción a la regla general de la competencia de los órganos jurisdiccionales del domicilio del demandado establecida en el artículo 2 de dicho Reglamento, debe interpretarse estrictamente y, por otro lado, que dicha regla se basa en la existencia de una conexión particularmente estrecha entre la controversia y los tribunales del lugar en que se ha producido el hecho dañoso, que justifica una atribución de competencia a dichos tribunales por razones de buena administración de la justicia y de una sustanciación adecuada del proceso, en particular en lo que se refiere a la práctica de la prueba (véase,

en este sentido, la sentencia de 22 de febrero de 2024, FCA Italy y FPT Industrial, C-81/23, EU:C:2024:165, apartados 23 a 25 y jurisprudencia citada).

- 60 Como ha señalado el órgano jurisdiccional remitente, de la jurisprudencia del Tribunal de Justicia se desprende que el concepto de «materia delictual o cuasidelictual», en el sentido del artículo 5, punto 3, del Reglamento n.º 44/2001, comprende toda pretensión, por un lado, que no esté relacionada con la «materia contractual», en el sentido del artículo 5, punto 1, letra a), de dicho Reglamento, y por otro, por la que se exija la responsabilidad de un demandado, de modo que procede comprobar si se cumplen estos dos requisitos (véanse, en este sentido, las sentencias de 25 de marzo de 2021, Obala i lučice, C-307/19, EU:C:2021:236, apartados 83 y 85, y de 9 de diciembre de 2021, HRVATSKE ŠUME, C-242/20, EU:C:2021:985, apartados 42 y 43 y jurisprudencia citada).
- 61 Por lo que respecta al primero de estos requisitos, el Tribunal de Justicia ha precisado que el concepto autónomo de «materia contractual», en el sentido del artículo 5, punto 1, letra a), del Reglamento n.º 44/2001, comprende toda pretensión basada en una obligación libremente consentida por una persona con respecto a otra (véanse, en este sentido, las sentencias de 10 de septiembre de 2015, Holterman Ferho Exploitatie y otros, C-47/14, EU:C:2015:574, apartado 52, y de 9 de diciembre de 2021, ŠUME, C-242/20, EU:C:2021:985, apartado 44).
- 62 En el presente asunto, una demanda de indemnización como la formulada por la demandante en el litigio principal frente a S. O. no está comprendida en el concepto de «materia contractual», puesto que se basa en la presunta ocupación de un inmueble por una persona sin el libre consentimiento del propietario expresado en forma de contrato de arrendamiento.
- 63 En cuanto al segundo requisito mencionado en el apartado 60 de la presente sentencia, ya se ha declarado que una acción tiene por objeto exigir la responsabilidad del demandado cuando pueda imputarse a este un hecho dañoso, en el sentido del artículo 5, punto 3, del Reglamento n.º 44/2001, reprochándosele un acto u omisión contrarios a una obligación o una prohibición impuesta por la ley. En efecto, debe poder establecerse un nexo causal entre el daño y el hecho ilícito que lo origina, sin que a este respecto proceda distinguir específicamente la «materia cuasidelictual», en el sentido de dicha disposición (véase, en este sentido, la sentencia de 9 de diciembre de 2021, HRVATSKE ŠUME, C-242/20, EU:C:2021:985, apartados 52 a 54 y jurisprudencia citada).
- 64 En el presente asunto, una demanda por la que se reclama el pago de una indemnización por la ocupación sin base contractual de un inmueble propiedad de un tercero se basa en una obligación que tiene su origen en un hecho dañoso, obligación que no nace independientemente del comportamiento del demandado, de modo que puede establecerse una relación de causalidad entre el daño alegado y un posible acto u omisión ilícitos cometidos por dicho demandado (véase, *a sensu contrario*, la sentencia de 9 de diciembre de 2021, HRVATSKE ŠUME, C-242/20, EU:C:2021:985, apartado 55).
- 65 Al cumplirse así los dos requisitos mencionados en el apartado 60 de la presente sentencia en una situación como la del litigio principal, como han señalado el Gobierno polaco y la Comisión Europea en sus observaciones escritas, una demanda de indemnización por la ocupación sin base contractual de un inmueble debe considerarse comprendida en el concepto de «materia delictual o cuasidelictual» en el sentido del artículo 5, punto 3, del Reglamento n.º 44/2001.
- 66 Por consiguiente, en el procedimiento principal, el órgano jurisdiccional remitente podría, en principio, declararse competente en virtud de dicho artículo 5, punto 3, como órgano jurisdiccional del «lugar donde se hubiere producido el hecho dañoso», en el sentido de dicha disposición, ya que el inmueble de que se trata está situado en Polonia y, más concretamente, en la circunscripción territorial de dicho órgano jurisdiccional. A este respecto, procede recordar, por un lado, que la expresión «lugar donde se hubiere producido el hecho dañoso» se refiere al mismo tiempo al lugar donde se ha producido el

daño alegado y al lugar del hecho causal que originó ese daño. Por otro lado, dicha disposición permite establecer la competencia de un órgano jurisdiccional atendiendo al lugar en que se haya producido el daño alegado con respecto a todos los actores supuestamente responsables, siempre que este se materialice dentro de la circunscripción territorial del órgano jurisdiccional ante el que se haya presentado la demanda (véanse, en este sentido, las sentencias de 5 de julio de 2018, flyLAL-Lithuanian Airlines, C-27/17, EU:C:2018:533, apartado 42, y de 4 de julio de 2024, MOL, C-425/22, EU:C:2024:578, apartado 26).

- 67 No obstante, habida cuenta de los elementos de hecho expuestos por el órgano jurisdiccional remitente, es necesario, para darle una respuesta útil, precisar que le corresponderá comprobar si, en el asunto del que conoce, se ha producido un «hecho dañoso», en el sentido del artículo 5, punto 3, del Reglamento n.º 44/2001, como consecuencia de actuaciones de S. O. y, más concretamente, si S. O. ocupó personalmente el inmueble en cuestión durante el período de que se trata en el litigio principal, a saber, durante los años 2011 y 2012. A la vista de la resolución de remisión, no se excluye que S. O. residiera exclusivamente en los Países Bajos durante ese período. Pues bien, de no existir ocupación por su parte, no puede identificarse ninguno de los factores de conexión que hacen aplicable dicho artículo 5, punto 3, a S. O.
- 68 De lo anterior se desprende que el artículo 5, punto 3, del Reglamento n.º 44/2001 debe interpretarse en el sentido de que una demanda de indemnización por la ocupación sin base contractual de un inmueble debe considerarse comprendida en el concepto de «materia delictual o cuasidelictual» en el sentido de dicha disposición.

Sobre la interpretación del artículo 6, punto 1, del Reglamento n.º 44/2001

- 69 Por lo que respecta a la posible aplicación del artículo 6, punto 1, del Reglamento n.º 44/2001 a una acción judicial como la mencionada en el apartado 44 de la presente sentencia, procede recordar, tal como establece esta disposición, que una persona domiciliada en un Estado miembro podrá ser demandada, si hubiere varios demandados, ante el tribunal del domicilio de cualquiera de ellos, siempre que las demandas estuvieren 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.
- 70 El objetivo de la regla de competencia especial del artículo 6, punto 1, del Reglamento n.º 44/2001 obedece al interés, conforme a los considerandos 12 y 15 de dicho Reglamento, de facilitar una buena administración de justicia, de reducir al mínimo la posibilidad de procedimientos paralelos y de evitar que en diferentes Estados miembros se dicten resoluciones contradictorias (véanse, en este sentido, las sentencias de 20 de abril de 2016, Profit Investment SIM, C-366/13, EU:C:2016:282, apartado 61, y de 13 de febrero de 2025, Athenian Brewery y Heineken, C-393/23, EU:C:2025:85, apartado 20 y jurisprudencia citada).
- 71 Dado que esta regla de competencia especial constituye una excepción al principio de competencia judicial del foro del domicilio del demandado que establece el artículo 2 del Reglamento n.º 44/2001, debe ser objeto de una interpretación estricta. Para poder considerar que las resoluciones son «inconciliables», en el sentido del artículo 6, punto 1, de dicho Reglamento, debe existir una divergencia en la resolución de los litigios que se inscriba en el marco de una misma situación de hecho y de Derecho. El solo hecho de que el resultado de uno de los procedimientos pueda influir en el del otro no basta para calificar de «inconciliables» las resoluciones que se dicten en esos dos procedimientos (véanse, en este sentido, las sentencias de 20 de abril de 2016, Profit Investment SIM, C-366/13, EU:C:2021:282, apartados 63, 65 y 66, y de 13 de febrero de 2025, Athenian Brewery y Heineken, C-393/23, EU:C:2021:85, apartados 21 y 22 y jurisprudencia citada).
- 72 Además, dicho artículo 6, punto 1, no permite que un demandante presente una demanda contra varios demandados con el único fin de sustraer a uno de ellos de la competencia

de los tribunales del Estado en el que tiene su domicilio y desvirtuar así la regla de competencia contenida en dicha disposición. El órgano jurisdiccional ante el que se haya presentado la demanda solo puede apreciar esa posible desviación si se aportan indicios probatorios que le permitan demostrar que el demandante ha creado o mantenido de forma artificial las condiciones para la aplicación de esa disposición (véase, en este sentido, la sentencia de 13 de febrero de 2025, Athenian Brewery y Heineken, C-393/23, EU:C:2025:85, apartados 23 y 24 y jurisprudencia citada).

- 73 Por lo tanto, corresponde al órgano jurisdiccional remitente, por un lado, apreciar si existe una misma situación de hecho y de Derecho, teniendo en cuenta todas las circunstancias pertinentes del asunto que se le haya sometido, sin apreciar ni la admisibilidad ni la procedencia de la acción de que se trate, y, por otro lado, velar por que las pretensiones formuladas contra una pluralidad de demandados no tengan por objeto que se cumplan de forma artificial los requisitos de aplicación del artículo 6, punto 1, del Reglamento n.º 44/2001. No obstante, el Tribunal de Justicia puede proporcionar elementos de interpretación del Derecho Unión que sean útiles para dicha apreciación (véanse, en este sentido, las sentencias de 20 de abril de 2016, Profit Investment SIM, C-366/13, EU:C:2016:282, apartado 64, y de 13 de febrero de 2025, Athenian Brewery y Heineken, C-393/23, EU:C:2025:85, apartados 25 y 41 y jurisprudencia citada).
- 74 En el presente asunto, la demandante en el litigio principal sostiene que los órganos jurisdiccionales polacos son competentes internacionalmente, puesto que la relación entre los cuatro demandados contra los que se dirigió inicialmente, mediante su demanda de 15 de marzo de 2013, es tan estrecha que deben examinarse al mismo tiempo las pretensiones indemnizatorias formuladas contra ellos, a fin de evitar las divergencias que puedan surgir entre sentencias dictadas en procedimientos distintos. Tal y como se ha mencionado en el apartado 28 de la presente sentencia, el órgano jurisdiccional remitente duda de la necesidad de un examen conjunto de estas pretensiones, y señala, no obstante, que los demandados en el litigio principal son miembros de la misma familia y que en su día residieron juntos en la vivienda cuya ocupación suscita dichas pretensiones.
- 75 Sin perjuicio de las comprobaciones que incumbe realizar a dicho órgano jurisdiccional, es preciso señalar que parece poco probable que, en la fecha de interposición de la demanda, existiera una misma situación de hecho y de Derecho que entrañase el riesgo de que se dicten resoluciones «inconciliables», en el sentido del artículo 6, punto 1, del Reglamento n.º 44/2001, en diferentes Estados miembros si las pretensiones de que se trata fueren juzgadas separadamente, lo que justificaría la aplicación de la regla de competencia especial prevista en dicha disposición.
- 76 En efecto, es cierto que las pretensiones de indemnización formuladas por la demandante en el litigio principal contra las cuatro personas contra las que se dirige la referida demanda están vinculadas entre sí por su objeto, ya que su finalidad es idéntica. No obstante, de la resolución de remisión se desprende que, en virtud de las disposiciones de Derecho polaco aplicables, por un lado, estas pretensiones son disociables en la medida en que podrían dictarse sentencias diferentes con respecto a esas personas en función de que hubiesen o no ocupado cada una de ellas la vivienda de que se trata durante el período pertinente, y, por otro lado, no existe responsabilidad solidaria entre ellas, lo que parece hacer necesario un examen individual de los hechos imputados. En sus observaciones escritas, el Gobierno polaco parece confirmar, en esencia, que el Derecho nacional permite dictar resoluciones individualizadas en relación con dichas personas, en función de que de las apreciaciones fácticas del órgano jurisdiccional que conoce del asunto se desprenda que ocupaban o no, cada una de ellas, la vivienda en cuestión.
- 77 Así pues, el artículo 6, punto 1, del Reglamento n.º 44/2001 debe interpretarse en el sentido de que esta disposición solo es aplicable si, en la fecha en la que un demandante ejercita la acción contra varios demandados ante un órgano jurisdiccional de un Estado miembro, existía una misma situación de hecho y de Derecho que hiciera necesario que todas las pretensiones formuladas contra dichos demandados se tramitaran y juzgaran al mismo tiempo a fin de evitar resoluciones que podrían ser inconciliables si dichas

pretensiones fueran juzgadas separadamente en diferentes Estados miembros, extremo que corresponde comprobar al órgano jurisdiccional que conoce del asunto.

- 78 A la vista de las consideraciones anteriores, procede responder a la segunda cuestión prejudicial que los artículos 5, punto 3, 6, punto 1, y 22, punto 1, párrafo primero, del Reglamento n.º 44/2001 deben interpretarse en el sentido de que:
- una acción judicial por la que se reclama el pago de una indemnización por la ocupación sin base contractual de un inmueble tras la resolución de un contrato de arrendamiento de dicho inmueble, situado en un Estado miembro distinto del Estado del domicilio del demandado de que se trate, no constituye una acción «en materia de derechos reales inmobiliarios» y no está comprendida en el concepto de «contratos de arrendamiento de bienes inmuebles» en el sentido del citado artículo 22, punto 1, párrafo primero;
 - una demanda de indemnización por la ocupación sin base contractual de un inmueble debe considerarse comprendida en el concepto de «materia delictual o cuasidelictual», en el sentido del citado artículo 5, punto 3; y
 - dicho artículo 6, punto 1, solo es aplicable si, en la fecha en la que un demandante ejercita una acción contra varios demandados ante un órgano jurisdiccional de un Estado miembro, existía una misma situación de hecho y de Derecho que hiciera necesario que todas las pretensiones formuladas contra dichos demandados se tramitaran y juzgaran al mismo tiempo a fin de evitar resoluciones que podrían ser inconciliables si dichas pretensiones fueren juzgadas separadamente en diferentes Estados miembros.

Costas

- 79 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 Novena) declara:

- 1) **El artículo 66, apartado 1, del Reglamento (UE) n.º 1215/2012 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 12 de diciembre de 2012, relativo a la competencia judicial, el reconocimiento y la ejecución de resoluciones judiciales en materia civil y mercantil,**

debe interpretarse en el sentido de que,

a efectos de la determinación de la aplicabilidad *ratione temporis* de dicho Reglamento, debe considerarse que una acción judicial se ha ejercitado, en el sentido de dicha disposición, en la fecha en la que el demandante ejercitó su acción en un asunto en el que a continuación se dictó una resolución, y no posteriormente, en la fecha en la que el demandado formuló oposición contra dicha resolución, al objeto de que se procediera a un nuevo examen del asunto.

- 2) **Los artículos 5, punto 3, 6, punto 1 y 22, punto 1, párrafo primero, del Reglamento (CE) n.º 44/2001 del Consejo, de 22 de diciembre de 2000, relativo a la competencia judicial, el reconocimiento y la ejecución de resoluciones judiciales en materia civil y mercantil,**

deben interpretarse en el sentido de que

- una acción judicial por la que se reclama el pago de una indemnización por la ocupación sin base contractual de un inmueble tras la resolución de un contrato de arrendamiento de dicho inmueble, situado en un Estado miembro distinto del Estado del domicilio del demandado, no constituye una acción «en materia de derechos reales inmobiliarios» y no está comprendida en el concepto de «contratos de arrendamiento de bienes inmuebles» en el sentido del citado artículo 22, punto 1, párrafo primero;
- una demanda de indemnización por la ocupación sin base contractual de un inmueble debe considerarse comprendida en el concepto de «materia delictual o cuasidelictual» en el sentido del citado artículo 5, punto 3; y
- dicho artículo 6, punto 1, solo es aplicable si, en la fecha en la que un demandante ejercita una acción contra varios demandados ante un órgano jurisdiccional de un Estado miembro, existía una misma situación de hecho y de Derecho que hiciera necesario que todas las pretensiones formuladas contra dichos demandados se tramitaran y juzgaran al mismo tiempo a fin de evitar resoluciones que podrían ser inconciliables si dichas pretensiones fueren juzgadas separadamente en diferentes Estados miembros.

Firmas

* Lengua de procedimiento: polaco.

i La denominación del presente asunto es ficticia. No se corresponde con el nombre de ninguna parte en el procedimiento.