

INMUEBLES FRONTERIZOS, CORRECCIÓN DE FRONTERA Y COMPETENCIA JUDICIAL INTERNACIONAL DE LOS TRIBUNALES ESPAÑOLES

CROSSBORDER PROPERTY, BORDER CHANGES AND INTERNATIONAL JURISDICTION OF THE SPANISH COURTS.

ISABEL LORENTE MARTÍNEZ

Doctora en Derecho

Abogada Colegiada ejerciente del Ilustre Colegio de Abogados de Murcia

Profesora Asociada de Derecho internacional privado

Universidad de Murcia

Recibido: 31.05.2019 / Aceptado: 13.05.2019

DOI: <https://doi.org/10.20318/cdt.2019.5013>

Resumen: A través de este interesante Auto de la Audiencia Provincial de Navarra de 9 de noviembre de 2018 se aborda el estudio de la competencia judicial de los tribunales españoles para entrar a conocer de una controversia con un inmueble fronterizo. Esta problemática surge cuando España y Francia corrigen su frontera pirenaica en virtud de ciertos acuerdos bilaterales, entonces algunas tierras rústicas antes sitas en Francia pueden pasar a estar situadas en España.

Palabras clave: conflicto móvil, competencia judicial internacional, España, Francia, inmueble.

Abstract: Through this interesting judgment of the Provincial Court of Navarra of 9 November 2018, there is approached the study of the jurisdiction of the Spanish courts to deal with a controversy with a border building is addressed. This problem arises when Spain and France correct their Pyrenean border under certain bilateral agreements, so some of the former French rural lands may be located in Spain.

Keywords: mobility conflict, international jurisdiction, Spain, France, property.

Sumario: I. Los hechos y las cuestiones jurídicas suscitadas en el Auto de la Audiencia Provincial de Navarra de 9 de noviembre de 2018. II. El conflicto móvil en los casos de bienes inmuebles. III. La razón de ser de los foros de competencia judicial internacional exclusivos sobre los bienes inmuebles. IV. Una perspectiva actual de la justificación de las competencias exclusivas. El papel del registro de bienes inmuebles. V. Los cambios de frontera. Los tratados bilaterales entre España y Francia. VI. La Ley aplicable a los casos de bienes inmuebles fronterizos. VII. Conclusiones.

I. Los hechos y las cuestiones jurídicas suscitadas en el Auto de la Audiencia Provincial de Navarra de 9 noviembre de 2018¹

1. El auto de la Audiencia Provincial de Navarra de 9 de noviembre de 2018 resuelve una controversia planteada por el propietario de una finca situada en la actualidad su superficie entre España y Francia. En los años 1973 y 1974 el actor compró una finca de 1700 m² situada entonces íntegramente en

¹ Auto de la Audiencia Provincial de Navarra de 9 de noviembre de 2018. ECLI: ES:APNA:2018:371A

Francia, según el plano catastral francés. La resolución recurrida indicaba que, según la parte actora al haberse desplazado la frontera entre España y Francia, al norte, tras la última delimitación de la misma, entre los mojones 24 y 25, realizada por la Comisión Mixta de Amojonamiento, fundada en el tratado de límites entre España y Francia, de 2 de diciembre de 1.856², de donde resultaría que parte de esta finca, 773 m² de superficie, estaría en territorio español, en concreto dentro del término municipal de Bera.

2. La actora en este asunto interpuso demanda contra el Ayuntamiento de Bera de Bidasoa en la que ejercitó una acción declarativa de dominio respecto de varias fincas de 682 m², 545 m², 318 m² y sobre 773 m² de superficie de otra, sitas en la cima del monte Larun pidiendo, además, que se acuerde la rectificación catastral procedente en favor de su representado.

3. El Ayuntamiento de Bera se allanó a las peticiones contenidas en la demanda respecto de las fincas de 682 m², 545 m², 318 m²; mientras que se opuso respecto de los 773 m² de otra finca al estimar que dicha superficie está integrada en el Catastro de Bayona, Francia. En cuanto a las fincas objeto de allanamiento, se dictó sentencia de 15 de marzo del 2018 estimatoria de la demanda respecto de las mismas. Respecto de la superficie de 773 m², el juez de la primera instancia durante el acto de la audiencia previa suscitó de oficio su falta de jurisdicción por corresponder el conocimiento del asunto de que se trata a los tribunales de otro Estado, lo que determinaría su abstención de conocer y el sobreseimiento del proceso, según expone nuestra norma procesal prevista en el artículo 65 LEC.

4. En el trámite concedido el Ayuntamiento de Bera mantuvo la falta de jurisdicción por corresponder el conocimiento del asunto sobre la citada superficie a los tribunales de la República Francesa por encontrarse en su territorio la superficie indicada de 773 m², todo ello en aplicación del Reglamento número 1215/2012, de 12 de diciembre, del Parlamento Europeo y del Consejo.

5. Por su parte el demandante alegó que la referida superficie se encuentra en España y que “ni un solo metro cuadrado que no esté en España se reclama a través de la presente demanda, por lo que el competente siempre debe de ser el Juzgado Español”. El Ministerio Fiscal informó en el sentido de que debía estimarse la falta de jurisdicción que el juez planteó. Y en auto de 8 de febrero de 2018 se declaró “ la Falta de Jurisdicción Internacional de este Juzgado, para conocer de aquellas cuestiones planteadas en la *litis*, relacionadas con la superficie de 773 m², situada en el monte Larun, absteniéndose del conocimiento de las mismas, y acordando respecto de las mismas, el sobreseimiento de la causa “. Fue entonces cuando los abogados que representaban los intereses del actor interpusieron el recurso de apelación contra la resolución de primera instancia del Juzgado nº6 de Pamplona.

6. Con el acta de replanteo de la línea de la frontera franco-española de 2014, y desde la perspectiva de lo dispuesto en el artículo 36 LEC, de la falta de competencia internacional, así como de lo establecido en el Reglamento número 1215/2012, de 12 de diciembre, en la medida en la que las premisas de las que parte el suplico contenido en la demanda son que esos 773 m², parte integrante de la finca de 1700 m² situada a la fecha de su compra en su totalidad en territorio francés, han pasado a estar sitos en territorio español como consecuencia del desplazamiento de la frontera hacia el Norte que atribuye la parte demandante al acta de replanteo mencionado, no cabría afirmar inicialmente la falta de competencia internacional del Juzgado de Primera Instancia nº6 de Pamplona.

7. En resumen, la Audiencia señala que el hecho de que la finca en su integridad este registrada y encatastrada en Francia no impide la competencia del tribunal español si es que se prueba con absoluta plenitud el desplazamiento de la línea de frontera que constituye el eje de la petición contenida en la demanda, sin que tal registro y catastro francés resulten afectados directamente, en tanto que ninguna rectificación se pide respecto de ellos. Que inicialmente la totalidad de la finca estuviese sita en Francia

² Tratado de límites entre España y Francia desde el collado de Añalarra hasta la desembocadura del Bidasoa: firmado en Bayona a 2 de diciembre de 1856. Link: <https://www.dipublico.org/110719/tratado-de-limites-entre-espana-y-francia-desde-el-collado-de-analarra-hasta-la-desembocadura-del-bidasoa-firmado-en-bayona-a-2-de-diciembre-de-1856/>

no es óbice, al menos en hipótesis, para que una afirmada modificación posterior de la línea fronteriza, pueda suponer una modificación como la contemplada por el actor en su demanda, pues en tal caso obedecería a una hipotética variación aprobada por Francia y España.

II. El conflicto móvil en los casos de bienes inmuebles

8. Es un dato incontestable que los bienes pueden ser trasladados de país a país, no solo los bienes muebles, también los inmuebles. Este traslado promueve situaciones de “conflicto móvil” donde se ha de determinar la competencia judicial internacional y el Derecho aplicable a estos bienes³.

9. En la práctica ejemplos no faltan. Así se observa con el traslado del templo egipcio por la construcción de una gran obra hidráulica de la presa de Asuán, desde Egipto a España en 1970. Gran atracción turística en Madrid en la actualidad, conocida como el templo de Debod. Literalmente troceado y transportado a Madrid desde el territorio de la Baja Nubia, al sur de Asuán. O el templo de Dendur, que terminó en Nueva York, ambos templos regalo como signo de agradecimiento del gobierno egipcio hacia estas ciudades por la ayuda prestada⁴. Así como el templo de Ellesiya, que se puede admirar en el museo egipcio de Turín, templo que también fue trasladado de Egipto a Italia.

10. Además de la posibilidad de que el traslado de esos bienes se produzca de Estados no contiguos o cercanos, se observan ejemplos donde se observa también “conflicto móvil”. Por ejemplo, cuando un bien inmueble se encuentra en un territorio bajo la soberanía de un Estado, pero dicho territorio cambia de soberanía. Este ejemplo se ha hecho patente en nuestro Estado, con territorios antes bajo soberanía efectiva española que han pasado a estar bajo soberanía territorial británica en la zona de Gibraltar, en distintas épocas. Y otro ejemplo más, como es el del caso que se comenta en este trabajo, cuando España y Francia corrigen su frontera pirenaica en virtud de acuerdos bilaterales, algunas fincas pueden pasar de estar situadas en España a Francia y viceversa.

11. En los epígrafes sucesivos se tratará la cuestión de las competencias exclusivas previstas en el foro del art. 24 RB I-bis y la cuestión de la Ley estatal aplicable a estos casos.

III. La razón de ser de los foros de competencia judicial internacional exclusivos sobre los bienes inmuebles

12. Los foros exclusivos en el RB I-bis son realmente una excepción a la pluralidad de foros a los que el actor puede acudir para interponer su demanda. El RB I-bis, salvo los casos específicos y concretos de los foros exclusivos, ofrece una amplia posibilidad para que la parte que ha cumplido sus obligaciones pueda demandar al demandado incumplidor, en ocasiones ante distintos órganos jurisdiccionales de distintos Estados miembros. Ese temor a ser demandado, “*metus litis*”, ante tribunales de varios Estados miembros incentiva al cumplimiento de las obligaciones⁵.

13. Es por esta razón por la que los foros exclusivos deben de tener una interpretación restrictiva. Las materias comprendidas en el art. 24 RB I-bis establecen un *numerus clausus*. La misma aplicación del art. 24 RB I-bis debe realizarse de modo igualmente restringido, ya que constituye una excepción al siste-

³ M. ATTAL, A. RAYNOUARD, *Droit international privé. Tome I: principes généraux*, Ed. Lacier, 2013, pp. 331-333. También en O. CACHARD, *Droit international privé*, 2ª Ed., Ed. Larcier, 2013, pp. 242-245.

⁴ A.-L. CALVO CARAVACA / J. CARRASCOSA GONZÁLEZ, *Derecho internacional privado*, vol. II, 18ª ed., Ed. Comares, Granada, 2018, p. 1188. También en textos de historia del arte del área de egiptología de la UCLM, link: <https://previa.uclm.es/profesorado/ramonvicentediaz/textos%20arte/templo%20debod.htm>

⁵ A.-L. CALVO CARAVACA / J. CARRASCOSA GONZÁLEZ, *Derecho internacional privado*, vol. II, 18ª ed., Ed. Comares, Granada, 2018, p. 1322.

ma general de competencia del Reglamento Bruselas I-bis (STJUE 17 diciembre 2015, as. C-605/14, *Virpi Kom vs. Pekka Komu*, FD 24⁶; STJUE 2 octubre 2008, *Hassett*⁷, STJCE 14 diciembre 1977, *Sanders*⁸, STJUE 27 enero 2000, *Dansommer*, STJUE 18 mayo 2006, *ČEZ*⁹, STJUE 12 mayo 2011, as. C-144/10, *JPMorgan Chase Bank NA*, FJ 30-37¹⁰)¹¹.

14. Los foros de competencia exclusiva se recogen en el art. 24 RB I-bis. Y la característica principal de estos foros es que, si la materia sobre la que versa el litigio está incluida en dicho precepto, sólo serán competentes los órganos jurisdiccionales del Estado al que se refiere el citado art. 24. Es más, será irrelevante el país de domicilio de los litigantes, tal como se observa en el propio RB I-bis, arts. 6.1 y 24, y en la STJUE 18 mayo 2006, *Land Oberösterreich vs. ČEZ*¹². Estas competencias exclusivas presentan un carácter imperativo, esto quiere decir que otras condiciones como la sumisión de las partes, realizada de forma expresa o tácita, también serán irrelevantes para que conozcan del caso los tribunales de otro Estado sea un Estado miembro de la UE o no. Los pactos de sumisión no tendrán efecto en este sentido, de este modo se extrae de la STJUE 17 marzo 2016, as. C-175/15, *Taser International Inc. vs. SC Gate 4 Business SRL, Cristian Mircea Anastasiu*, FD 36¹³. Además ese control de la competencia judicial internacional será de oficio por parte del tribunal, de esta manera se extrae del art. 27 del RB I-bis: El tribunal de un Estado miembro que conociere a título principal de uno de estos litigios que correspondiera decidir exclusivamente a los tribunales de otro Estado miembro, se declarará de oficio incompetente¹⁴.

15. Otra de las grandes características que diferencia a los foros de competencia exclusivas del resto es que son foros puros de competencia judicial internacional, determinan los tribunales estatales competentes en su globalidad y conjunto, es decir, los tribunales italianos, franceses, alemanes, españoles, etc, pero no el concreto tribunal competente territorialmente. De la determinación de la competencia territorial se encargan las normas procesales nacionales de cada Estado. Así se desprende de la STJCE 28 abril 2009, *Apostolides*, FJ 50¹⁵.

16. La razón de ser de estos foros exclusivos se explica por dos fundamentos principales. La primera de ellas, por la estrecha vinculación de esas materias con la Soberanía del Estado o, en palabras del TJCE, con el “territorio de los Estados miembros”, STJCE 26 marzo 1992, *Dresdner II*¹⁶. En estos tipos de litigios prevalece el interés público o estatal sobre el interés privado. Se parte de la idea medieval de que

⁶ ECLI:EU:C:2015:833. FJ 24: “También resulta de reiterada jurisprudencia del Tribunal de Justicia sobre el Convenio de Bruselas, que puede trasponerse al Reglamento n° 44/2001, que las disposiciones del artículo 22, punto 1, de ese Reglamento no deben interpretarse en un sentido más amplio de lo que requiere su finalidad, dado que establecen una excepción a las reglas generales de competencia del referido Reglamento, y en particular a la regla enunciada en el artículo 2, apartado 1, de éste, según la cual, salvo lo dispuesto en el mismo Reglamento, las personas domiciliadas en un Estado miembro estarán sometidas a los órganos jurisdiccionales de dicho Estado.”

⁷ ECLI:EU:C:2008:534.

⁸ *Sanders* contra *Van der Putte*, 73/77, Rec. 1977, p. 2383.

⁹ ECLI:EU:C:2006:330

¹⁰ ECLI:EU:C:2011:300.

¹¹ E. TREPPOZ, “Conflit de juridictions : validité d’une décision des organes sociaux”, *Revue critique de droit international privé*, 2011, pp. 922-932. Vid. también, A. ESPINIELLA MENÉNDEZ, “Competencia judicial internacional. Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea (Sala Tercera) de 12 de mayo de 2011, asunto C-144/10, *BVG c. JP Morgan*”, *Revista española de Derecho Internacional*, 2011 n° 2 pp. 242-246. J.C. FERNÁNDEZ ROZAS, S. SÁNCHEZ LORENZO, *Derecho internacional privado*, 10ª ed., Ed. Aranzadi, Navarra, 2018, p. 78.

¹² ECLI:EU:C:2006:330.

¹³ ECLI:EU:C:2016:176. FJ 36: “Teniendo en cuenta estas consideraciones, procede responder a la tercera cuestión prejudicial que el artículo 24 del Reglamento n.º 44/2001 debe interpretarse en el sentido de que se opone, en el marco de un litigio entre las partes de un contrato que incluye una cláusula atributiva de competencia en favor de los tribunales de un Estado tercero, a que el tribunal del Estado miembro en el que el demandado tiene su domicilio social, al que se ha sometido el litigio, se declare incompetente de oficio, aunque el demandado no impugne la competencia de éste”

¹⁴ D. KITIĆ, *Droit international privé*, 2ª ed. Ellipses, Paris, 2018, p. 168.

¹⁵ ECLI:EU:C:2009:271. FJ 50: “Por consiguiente, la regla del *forum rei sitae* establecida en el artículo 22, número 1, del Reglamento n° 44/2001 se refiere a la competencia judicial internacional de los Estados miembros y no a la competencia judicial interna de éstos.”

¹⁶ ECLI:EU:C:1992:149.

la tierra pertenece al Estado. Es una idea de soberanía que quizá en otras épocas fuese más acertada de lo que resulta en la actualidad¹⁷. Hoy día, solo se puede explicar la existencia de estos foros por la salvaguarda de los intereses estatales en determinados casos concretos, como se explica más adelante en este trabajo.

17. La segunda explicación es que los litigios que versan sobre estas materias acaban, en la inmensa mayoría de los casos, con resoluciones que sólo se pueden ejecutar en el Estado cuyos tribunales tiene atribuida competencia exclusiva. Por ello, principios cardinales del sistema Bruselas como la buena administración de la justicia, el ahorro de costes procesales para los Estados miembros se refuerza si el mismo tribunal es competente con carácter exclusivo para pronunciarse sobre los aspectos declarativos y ejecutivos derivados de una misma controversia¹⁸.

IV. Una perspectiva actual de la justificación de las competencias exclusivas. El papel del registro de bienes inmuebles

18. En algunos supuestos surgen peliagudas dificultades para determinar la competencia judicial internacional en el caso de acciones reales o derivadas de arrendamientos que recaen sobre bienes inmuebles situados en dos Estados miembros. Es en estos casos de “inmuebles fronterizos”, donde la jurisprudencia del TJUE distingue entre “inmuebles contiguos” o “separados”. Esto se observa en su famosa sentencia de fecha 6 de julio de 1988, asunto 158/87, en el caso *Scherrens*¹⁹.

19. En el caso de “inmuebles separados”, si la acción afecta a una parte del inmueble, son competentes los tribunales del país donde se halla dicha “parte del inmueble”. Si la acción concierne al entero inmueble, son competentes con carácter concurrente ambas jurisdicciones sobre la parte del inmueble que se halla en su territorio. Por otro lado, en los supuestos de conflicto móvil, por ejemplo, si la finca se hallaba antes en Francia, pero ahora, en virtud de ciertos acuerdos bilaterales hispano-franceses, pasa a estar situada en España, la competencia exclusiva corresponde ahora a los tribunales españoles, como es el caso que nos ocupa en este análisis, el del AAP Navarra 9 noviembre 2018. El hecho de que la finca en su integridad esté registrada y conste en el catastro situado en Francia no impide la competencia internacional exclusiva de los tribunales españoles²⁰. La finca se encuentra en territorio español y opera el foro previsto en el art. 24 del RB I-bis para determinar los tribunales competentes con carácter exclusivo.

20. En el caso de “inmuebles contiguos”, si el inmueble está casi enteramente situado en uno de los Estados, la competencia corresponde a los tribunales del Estado donde se ubica la mayor parte del inmueble, que conocerán del litigio, aunque una parte menor del inmueble se halle en otro Estado: *accessorium sequitur principale*. Si no es posible identificar una “parte relevante del inmueble” situada en un país, los tribunales de cada Estado conocerán del asunto en lo relativo a la parte del inmueble que se halla en su territorio. Esta última solución es criticable. La doctrina indica que pueden considerarse competentes los tribunales de ambos Estados en relación a la totalidad del inmueble y que las reglas de litispendencia y conexidad se aplicarán para evitar “dobles procesos”²¹.

21. No obstante, en ocasiones se observa que estos argumentos tienen una limitada validez, no son concluyentes en algunas ocasiones si se observan en el caso concreto. Porque esos argumentos del

¹⁷ A.-L. CALVO CARAVACA / J. CARRASCOSA GONZÁLEZ, *Derecho internacional privado*, vol. II, 18ª ed., Ed. Comares, Granada, 2018, p. 1308.

¹⁸ F.J. GARCIMARTÍN ALFÉREZ / S. SÁNCHEZ FERNÁNDEZ, “El nuevo Reglamento Bruselas I: qué ha cambiado en el ámbito de la competencia judicial”, *Civitas. Revista española de derecho europeo*, n. 48, 2013, pp. 9-35.

¹⁹ ECLI:EU:C:1988:370.

²⁰ A.-L. CALVO CARAVACA / J. CARRASCOSA GONZÁLEZ, *Derecho internacional privado*, vol. II, 18ª ed., Ed. Comares, Granada, 2018, pp. 1309-1310.

²¹ A.-L. CALVO CARAVACA / J. CARRASCOSA GONZÁLEZ, *Derecho internacional privado*, vol. II, 18ª ed., Ed. Comares, Granada, 2018, pp. 1308-1312. También, en H. GAUDEMET-TALLON, *Compétence et exécution des jugements en Europe*, Paris, L.G.D.J., 2010, pp. 210-215.

tipo: “soberanía”, proximidad máxima, correcta administración de justicia en general, práctica de prueba sobre el terreno en particular, correlación *forum ius*, ejecutabilidad de la decisión sobre el territorio. Son argumentos con un carácter excesivamente general, como señalan algunos autores²².

22. En concreto en alguna jurisprudencia del TJUE se observa que se invocan estos argumentos de forma genérica, como sucede en el apartado 25 de la STJUE *Virpi Kom vs. Pekka Komu*, FD 25²³. Y que el propio tribunal intenta adecuar estos motivos prácticos a las características del litigio, manteniendo que, en apoyo de la competencia exclusiva de los órganos jurisdiccionales españoles por ser los del Estado de situación de los bienes incumbidos, cabe citar aspectos como la necesaria inscripción en el registro español de los actos y contratos de trascendencia real relativos a inmuebles sitios en España, la obligada subordinación del procedimiento de venta y de la práctica de la prueba al Derecho español, la frecuente realización de comprobaciones, investigaciones y peritajes privativos del lugar en donde estén ubicados los bienes, fundamento jurídico 31 de la precitada sentencia²⁴.

23. Sin embargo, estos argumentos están lejos de ser totalmente convincentes, porque no salen airoso de las objeciones que, en términos generales, les han formulado cierto sector de la doctrina, antes citado. Al subrayar que dichas ventajas prácticas se debaten usualmente de manera sesgada como si fueran privativas de los pleitos inmobiliarios, lo que no se ajusta a la verdad, de hecho, existirían alternativas a las mismas dentro del sistema europeo de cooperación entre autoridades. Desde esta perspectiva, para el tribunal español, en el caso que se analiza de la Audiencia Provincial de Navarra, no sería lógico que se le impidiera conocer sobre el asunto porque la finca se encuentre inscrita en el registro francés. Una respuesta distinta se debería proporcionar si se discutiese sobre la validez de la inscripción registral, en ese supuesto, sí que sería una competencia exclusiva correspondiente a los órganos jurisdiccionales galos.

24. Como apunta la mejor doctrina, la justificación que atiende a la tesis de la soberanía es anacrónica, difícilmente sostenible hoy día. Por lo que la justificación de este foro como un foro exclusivo tiene un pobre valor en la actualidad. Son foros que se justifican más por la conveniencia para el Estado que para las partes. Y esto no sintoniza bien con los principios europeos de libertad, seguridad y justicia

²² S. ÁLVAREZ GONZÁLEZ “Sentencia del Tribunal de Justicia de las Comunidades Europeas (Sala Primera), de 18 de mayo de 2005, Asunto C-343/04”, *Revista española de derecho internacional*, Vol. 58, N° 2, 2006, pp. 946-947. El mismo autor en “Distribución de competencias exclusivas en materia de arrendamientos de inmuebles”, *Revista Jurídica Española LA LEY, Suplemento Comunidades Europeas*, n° 52, 1989, pp. 12-15. Y de forma muy contundente, D.P. FERNÁNDEZ ARROYO, *Compétence exclusive et compétence exorbitante dans les relations privées internationales*, Recueil des Cours, T. 323, 2006, pp. 84-86. Y el mismo autor “Exorbitant and Exclusive Jurisdictions within European Legal Systems: Will They Ever Survive?”, *Festschrift für Erik Jayme*, Ed. Sellier, Munich, 2004, pp. 169-186.

²³ ECLI:EU:C:2015:833. FJ 25: “En lo que atañe al objetivo pretendido por las disposiciones antes citadas, tanto del informe sobre el Convenio relativo a la competencia judicial y a la ejecución de resoluciones judiciales en materia civil y mercantil (DO 1979, C 59, p. 1) como de asentada jurisprudencia del Tribunal de Justicia sobre el artículo 16, punto 1, letra a), del Convenio de Bruselas, que se puede trasponer al artículo 22, punto 1, párrafo primero, del Reglamento n° 44/2001, resulta que la razón fundamental de la competencia exclusiva de los tribunales del Estado miembro en el que esté situado el inmueble es la circunstancia de que el tribunal del lugar en el que se encuentra éste 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 (véase, por analogía, la sentencia Weber, C-438/12, EU:C:2014:212, apartado 41 y la jurisprudencia citada).”

²⁴ ECLI:EU:C:2015:833. FJ 31: “En efecto, la transferencia del derecho de propiedad de los inmuebles objeto del litigio principal implicará la consideración de circunstancias de hecho y de derecho propias del factor de vinculación, tal y como se establece en el artículo 22, punto 1, párrafo primero, del Reglamento n° 44/2001, a saber, el lugar de ubicación de los inmuebles. Ello incluye, en especial, la circunstancia de que los derechos de propiedad de esos inmuebles, así como los derechos de usufructo que gravan esos derechos, son objeto de inscripción en el Registro de la Propiedad español conforme al Derecho español, o el hecho de que los procedimientos que regulan la venta, en su caso en subasta, de estos mismos inmuebles son los del Estado miembro en el que están situados éstos, o también el hecho de que, en caso de controversia, la obtención de pruebas se facilitará por la proximidad de ese lugar de ubicación. En ese sentido, el Tribunal de Justicia ya ha apreciado que, tratándose, en particular, de los litigios relativos a los derechos reales inmobiliarios, éstos deben, en general, juzgarse según las normas del Estado en el que esté situado el inmueble, y las controversias a las que den lugar requieren con frecuencia que se efectúen comprobaciones, investigaciones y peritajes que deben realizarse in situ (sentencia ČEZ, C-343/04, EU:C:2006:330, apartado 29 y la jurisprudencia citada).”

en el espacio europeo. Son foros monopolistas, cómodos para el juez, pero no para las partes que en ocasiones ven incrementados con carácter rígido los costes de litigación internacional, al tener que acudir a unos tribunales estatales sin posibilidad de acordar una sumisión a otros o de utilizar el foro general del domicilio del demandado, art. 4 del RB I-bis²⁵.

25. En los casos en los que está en juego una cuestión de derechos reales inmobiliarios la justificación de la competencia judicial internacional de los tribunales en virtud del art. 24 del RB I-bis resulta complicada. Sobre todo, porque la justificación como ya se ha expuesto previamente se realiza en un doble sentido: por la soberanía del Estado (el territorio es propiedad del Estado) y por el principio de proximidad (conoce el tribunal del Estado más vinculado con el litigio que es donde se encuentra sito el inmueble). Esta es la fundamentación y justificación que aporta el TJUE en su jurisprudencia, por ejemplo, en la STJUE de 3 de abril de 2014, C-438/12, *Weber*, FD 41²⁶. Pero en los casos en los que el litigio versa sobre la propiedad de un bien inmueble sito en España, entre dos sujetos nacionales franceses, por ejemplo, nada hace indicar que la vinculación con España del supuesto sea más fuerte que con los órganos jurisdiccionales franceses.

26. Este principio de proximidad aporta grandes beneficios al sistema en general de competencia judicial internacional del RB I-bis, consigue los objetivos que persigue el propio Reglamento: 1º) Consigue el objetivo de la previsibilidad que las partes en el procedimiento deben tener para saber cuál es el concreto tribunal competente para conocer del litigio internacional. Ya que, si el foro de competencia judicial internacional presenta una conexión real y sustancial con el supuesto litigioso, es decir, un nexo real y un vínculo estrecho y estable con el supuesto, las partes podrán prever de manera sencilla y razonable a qué concreto tribunal deberán acudir en caso de litigio. 2º) Por otra parte, la utilización de foros inspirados por el principio de proximidad también comportará a las partes costes reducidos de litigación internacional. En efecto, se supone que litigar ante “tribunales próximos al litigio” ahorra costes a dichos sujetos. La historia del Derecho internacional privado ha girado siempre en torno a la idea de ofrecer el escenario jurídico más económico o eficiente para resolver los litigios internacionales suscitados entre los particulares.

27. Lo que justifica en realidad, a día de hoy, que existan esos foros de competencia judicial internacional con carácter exclusivo es que esos bienes inmuebles deban de inscribirse en el registro de la propiedad de cada país, donde esté sito el bien inmueble. Ese es el verdadero interés público o estatal en el que se debería basar los foros que recoge el art. 24 del RB I-bis. Es un dato incontestable que un registro es la oficina pública a la que el ciudadano necesariamente debe acudir para lograr los efectos, las garantías y la tutela que el derecho condiciona a la formalidad de la inscripción. Existen diferentes ejemplos de registros, en España contamos con numerosos tipos: de la propiedad, civil, de asociaciones, mercantil, etc. Y aunque regulan cuestiones muy diversas, todos ellos todos los registros obedecen a un interés público en el tráfico jurídico, sea del tipo que sea: financiero, asociativo, inmobiliario, intelectual o industrial. La función registral tiene ese innegable carácter público. El hecho de que los inmuebles deban de inscribirse en el registro de la propiedad, es la que justifica la existencia de esa competencia exclusiva hoy día.

28. El legislador europeo en la redacción del art. 24 del RB I-bis se inspira en las legislaciones en las que la inscripción de los derechos en los registros públicos es necesaria para que se complete la adquisición del derecho de propiedad sobre bienes inmuebles. El legislador europeo recoge el modelo

²⁵ A.-L. CALVO CARAVACA / J. CARRASCOSA GONZÁLEZ, *Derecho internacional privado*, vol. II, 18ª ed., Ed. Comares, Granada, 2018, p. 1307. También, D.P. FERNÁNDEZ ARROYO, *Compétence exclusive et compétence exorbitante dans les relations privées internationales*, Recueil des Cours, T. 323, 2006, pp. 84-86. Y en su otro trabajo, “Exorbitant and Exclusive Jurisdictions within European Legal Systems: Will They Ever Survive?”, *Festschrift für Erik Jayme*, Ed. Sellier, Munich, 2004, pp. 169-186.

²⁶ ECLI:EU:C:2014:212. FD 41: “Desde este punto de vista, es preciso tener en cuenta el hecho de que la razón fundamental de la competencia exclusiva de los tribunales del Estado miembro en el que esté situado el inmueble es la circunstancia de que el tribunal del lugar en el que se encuentra el inmueble es el que, habida cuenta de la proximidad, está en mejores condiciones de tener un buen conocimiento de las situaciones de hecho y de aplicar las normas y los usos que, en general, son los del Estado en el que está situado el inmueble”

alemán donde la transmisión del derecho real se completa con la necesaria inscripción de éste en el registro de la propiedad alemán, que es lo que recoge el apartado primero del art. 24 del RB I-bis. Porque lo cierto es que detrás de la gran mayoría de los litigios reales inmobiliarios se encuentra una inscripción o modificación que debe hacerse sobre el registro del Estado donde se encuentra sito el bien inmueble. Los apartados tercero y cuarto del precitado artículo se justifican por la inscripción de esos derechos en registros públicos de un Estado en concreto. En ese caso sí que es lógico que solo sean competentes para conocer de esos tipos de litigios los tribunales del Estado donde se encuentra el registro.

29. La verdadera razón de que existan los foros de competencia judicial internacional exclusivos es la salvaguarda del interés soberano de los Estados sobre los inmuebles que se encuentran en su territorio. Son foros egoístas, que solo se observan en el Reglamento Bruselas I bis. No se observan en los últimos Reglamentos europeos, que regulan otras cuestiones, conectadas con el Derecho patrimonial pero excluidas del ámbito de aplicación del RB I-bis. Se debería abandonar la anacrónica idea que sigue impregnando los foros exclusivos del RB I-bis de que la tierra pertenece al rey. Los problemas que se plantean normalmente envuelven intereses entre particulares, y se debe de focalizar esta cuestión, los intereses que deben estar protegidos son los de esos particulares, no los del Estado.

30. Esta cuestión encuentra apoyos en otros instrumentos europeos como lo son el Reglamento 650/2012²⁷, relativo a las sucesiones por causa de muerte, o los recentísimos y novedosos Reglamento 2016/1103²⁸ y Reglamento 2016/1104²⁹, en materia de régimen económico matrimonial y de efectos patrimoniales de las uniones registradas.

31. Estos instrumentos atribuyen la competencia judicial internacional con carácter general a los órganos jurisdiccionales del Estado de residencia habitual del causante, los esposos o los convivientes. Cierto, con matices, en los casos de sucesiones, y de uniones matrimoniales y de parejas de hecho.

32. Respectivamente, estos instrumentos legales para el conocimiento de las acciones judiciales que conducen a la división del patrimonio hereditario, conyugal o “convivencial”, aunque en el mismo se contengan bienes inmuebles. En los supuestos de sucesiones internacionales es posible que conozcan los tribunales del Estado de la nacionalidad del causante vinculada a una previa *professio iuris* de éste a su ley nacional, como ley que debe regir su sucesión.

33. En los casos de las uniones matrimoniales y de parejas de hecho, puede darse, en primer lugar, una agrupación de litigios para que dirima la controversia patrimonial entre cónyuges o partenaires el juez de la sucesión o, si las partes así lo convienen, el del divorcio o el de la disolución de la pareja; y, en segundo lugar, cabe una elección limitada de foro por medio de una fórmula que, con diferencias significativas, se inspira en el Reglamento sucesorio europeo 650/2012.

34. Y es por estas razones por las que los foros de competencia judicial internacional exclusiva solo se deberían activar cuando el tribunal de un Estado deba de conocer de un litigio que comprometa ciertamente los intereses estatales o públicos vinculados al caso concreto.

²⁷ Reglamento (UE) n° 650/2012 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 4 de julio de 2012, relativo a la competencia, la ley aplicable, el reconocimiento y la ejecución de las resoluciones, a la aceptación y la ejecución de los documentos públicos en materia de sucesiones mortis causa y a la creación de un certificado sucesorio europeo. “DOUE” núm. 201, de 27 de julio de 2012, páginas 107 a 134.

²⁸ Reglamento (UE) 2016/1103 del Consejo, de 24 de junio de 2016, por el que se establece una cooperación reforzada en el ámbito de la competencia, la ley aplicable, el reconocimiento y la ejecución de resoluciones en materia de regímenes económicos matrimoniales. “DOUE” núm. 183, de 8 de julio de 2016, páginas 1 a 29.

²⁹ Reglamento (UE) 2016/1104 del Consejo, de 24 de junio de 2016, por el que se establece una cooperación reforzada en el ámbito de la competencia, la ley aplicable, el reconocimiento y la ejecución de resoluciones en materia de efectos patrimoniales de las uniones registradas. “DOUE” núm. 183, de 8 de julio de 2016, páginas 30 a 56.

V. Los cambios de frontera. Los tratados bilaterales entre España y Francia

35. Se debe hacer referencia a un dato previo resulta necesario en este punto: el 90% de las fronteras de Europa tienen menos de un siglo. Con este apunte que habla por sí solo de la movilidad de las fronteras de los Estados se hace notar que la problemática que se plantea en este litigio no es un caso aislado. Es cierto que la frontera de España con Portugal, una parte de la frontera de España con Francia, la mayor parte de la frontera de Suiza y la delimitación de Francia y Bélgica son las fronteras más antiguas del continente que siguen vivas en su mayor parte. Pero aun así la delimitación actual de las mismas es sorprendentemente cercana en el tiempo. Y en ocasiones, como se da en este caso, los Estados revisan sus Convenios bilaterales que establecen esas fronteras y los reajustan, con actas de replanteo como se observa en este auto.

36. Sin duda alguna, si se analizan las fronteras como un todo fijo será un error. En el caso de la frontera franco-española se toma como referencia de su fijación el Tratado de Bayona de 1856³⁰. Pero el último tramo delimitado, el que define el trazado actual, pertenece a 1985, establecido con los acuerdos Schengen. Esto es así porque ese año la frontera anterior fue modificada en el trazado entre los pueblos vascos de Arete e Isaba, en Navarra. Una extensión de 0,27 hectáreas “cambiaron de Estado” en virtud de un acuerdo entre los dos países, España y Francia que rectificaba el trazado de la frontera, que está cuidadosamente marcado por alrededor de 600 mojones a lo largo de su recorrido.

37. Precisamente es en esta zona donde todavía existen dos situaciones de soberanía estatal muy características y particulares: la Isla de los Faisanes y el País Quinto o también conocido como Quinto Real.

38. La Isla de los Faisanes es una isla deshabitada situada en la desembocadura del Bidasoa que cada año cambia de país, concretamente cada seis meses. Medio año es española y el otro medio francesa. Desde hace 350 años aproximadamente se celebra la ceremonia del cambio de jurisdicción, en cumplimiento del tratado de los Pirineos de 7 de noviembre de 1659, celebrado entre la corona de España y la corona francesa.

39. El Quinto Real, conocido como Kintoa en vasco, y Pays Quint en francés, es un territorio que se encuentra situado en la zona fronteriza franco-española. En concreto, al sur del valle de los Aldudes, en el País Vasco francés. La jurisdicción sobre este territorio pertenece a España, aunque es explotado por Francia, la mayoría de servicios (postales, eléctricos, etc.) los proporciona el Estado francés, España presta los servicios de seguridad, interviene la guardia civil. Con los datos anteriores apuntados, el tratado de 1856 celebrado entre España y Francia otorgaba a España la propiedad del territorio, y a Francia el aprovechamiento indiviso de la parte norte del territorio, así como el aprovechamiento de la parte sur en la vertiente del valle de Baigorri para el pastoreo de los rebaños a cambio de una renta anual³¹. En este bosque donde viven en la actualidad unas seis familias francesas, podrían surgir problemáticas similares a las que presenta el auto de la Audiencia provincial de Navarra, en cuanto a las competencias exclusivas que determina el artículo 24 del RB I-bis.

VI. La Ley aplicable a los casos de bienes inmuebles fronterizos

40. En cuanto a la Ley aplicable a estos inmuebles fronterizos, que son las propiedades inmuebles situadas en territorios sometidos a distintas soberanías estatales, se deben de realizar algunas precisiones.

41. En el Derecho internacional privado español la determinación de la Ley aplicable a este tipo de bienes no se determina con arreglo a ningún Reglamento de producción europea. Por lo tanto, se debe

³⁰ PDF de los documentos internacionales del reinado de Isabel II, perteneciente a la biblioteca de la Universidad de Sevilla: <http://fama2.us.es/fde/oct/2007/documentosInternacionalesDelReinadoDeIsabelII.pdf>

³¹ G. MOUTCHE, (2010). *Que disent les maisons basques?*, Ed. Atlantiques, 2010, Biarritz, 2010, p. 149.

acudir al art. 10.1 del CC español. Esta norma señala la Ley reguladora de los “derechos reales” sobre los bienes considerados singularmente, bienes *uti singuli*. El texto afirma: “La posesión, la propiedad y los demás derechos sobre bienes inmuebles, así como su publicidad, se regirán por la ley del lugar donde se hallen. La misma ley será aplicable a los bienes muebles”. Esta norma recoge la conocida regla *Lex Rei Sitae*, por lo que los derechos reales sobre los bienes, tanto muebles como inmuebles, quedan sometidos, con carácter general, a la Ley del país donde tales bienes se hallan situados. Pero bien, esta es una norma principal, que establece esa solución para los casos simples, ordinarios.

42. En los casos específicos, como pueden ser el de inmuebles fronterizos, la solución a la que conduce el art. 10.1 del CC español no es una solución adaptada a esos casos. Se debe sofisticar esta norma, y si se extrae el principio de la norma que es la conducción a la aplicación de una sola norma, la regla para los casos especiales debería de encontrarse en lo que la mejor doctrina ha apuntado en este sentido. Por lo que varias soluciones se han sostenido en relación con estos bienes por parte de la doctrina y a continuación se exponen:

43. La primera tesis, la tesis tradicional, es la que apunta a la aplicación de la *Lex Rei Sitae radical*. La doctrina tradicional defendió una aplicación radical y literal de la regla *Lex Rei Sitae*. De tal modo, la “parte del inmueble” situada en cada Estado se sujetará a la Ley de dicho Estado³². Pero esta solución es poco satisfactoria, pues en la práctica, conduce a tratar al inmueble fronterizo como si fueran “dos inmuebles”, dos propiedades distintas, sometidas a dos Leyes nacionales diferentes.

44. La segunda tesis, la tesis moderna, conduce a la aplicación de una ley única. Esta es una solución alternativa, inspirada en la STJCE 6 julio 1988, *Scherrens*, que puede también hacerse valer. En el plano de la Ley aplicable esta tesis indica que debe aplicarse, exclusivamente, la Ley del Estado donde se halla la “parte más relevante” o “parte principal” del inmueble. Es decir, se aplica la norma proveniente del Derecho romano *accessorium sequitur principale*. Esta jurisprudencia ha sido empleada por el TJUE en otros casos. Señala el TJUE en su famosa sentencia del caso *Shenavai* que “el juez al que se ha acudido habrá de orientarse, para determinar su competencia, de acuerdo con el principio según el cual lo accesorio sigue a lo principal; dicho en otros términos, será la obligación principal, entre varias obligaciones en cuestión, la que establezca su competencia”³³.

45. Esta solución impulsa la aplicación de una Ley previsible para los sujetos que se ven envueltos en estos supuestos y simplifica la cuestión de la Ley aplicable, pues sólo hay una Ley aplicable y no dos, potencia la unidad legal. Y esto respeta perfectamente el principio de previsibilidad y de apariencia. En el supuesto en que no exista una “parte más relevante” del inmueble contiguo, no queda más alternativa que la “solución tradicional”: la parte del inmueble situada en cada Estado se regulará por la Ley de dicho Estado³⁴.

46. Esta solución basada en los principios de proximidad y previsibilidad encuentra límites. El objetivo que persiguen estos principios es que el acceso a la justicia sea efectivo. El principio de proximidad no genera costes excesivos ni desproporcionados para los particulares implicados en el litigio internacional, pues permite una respuesta judicial real y verdadera a las pretensiones jurídicas de los particulares. Pero también se presentan límites a estos principios, es la conocida paradoja de Alaska. En efecto, si una norma de conflicto española o europea indicara que el litigio entre dos particulares que residen habitualmente en Madrid se debe regir por el Derecho de Alaska, dicha norma de conflicto sería inconstitucional porque obligaría a los particulares a seguir un proceso judicial con costes muy elevados,

³² O. CACHARD, *Droit international privé*, 2ª Ed., Ed. Larcier, 2013, pp. 242-245.

³³ STJCE 15 enero 1987, 266/85, *Shenavai vs. Kreisler*, ECLI:EU:C:1987:11. FJ 19. Y este principio es una solución y guía para el tribunal que trata de forma clara J. Carrascosa González, “The Internet - Privacy and rights relating to personality”, *Recueil des cours de l'Academie de droit international*, The Hague, 2016, vol. 378, Brill Nijhoff, Leiden/Boston, pp. 261-486.

³⁴ A.-L. CALVO CARAVACA / J. CARRASCOSA GONZÁLEZ, *Derecho internacional privado*, vol. II, 18ª ed., Ed. Comares, Granada, 2018, p. 1330.

y esto equivaldría a una tutela judicial “no efectiva”, a un proceso judicial “no equitativo”. La norma de conflicto vulneraría si actúa de ese modo el art. 24 CE 1978 y el art. 6 CEDH 1950.

VII. Conclusiones

47. A continuación, se exponen las conclusiones finales de este trabajo, que analiza un supuesto de competencia judicial exclusiva de los tribunales españoles sobre un bien inmueble situado en la frontera pirenaica de España con Francia.

48. Conclusión primera. La justificación de los foros de competencias exclusivas en la actualidad no se debe demostrar con argumentos que eran válidos en otras épocas históricas, por ejemplo, cuando los intereses soberanos primaban porque la tierra pertenecía al rey, al Estado. Incluso, como se ha explicado en este trabajo, el principio de proximidad del órgano jurisdiccional que conoce del asunto con el Estado sobre el que se encuentra sito el inmueble, es un argumento débil en determinados casos. La única fundamentación que hoy día puede considerarse válida para justificar la existencia de estos foros es el carácter público de los registros de la propiedad donde deben de ser inscritos los derechos sobre los bienes inmuebles sitos en el Estado a cuyos tribunales se les otorga la competencia por el art. 24 del RB I-bis. El papel de salvaguarda de intereses públicos de los registros es la justificación a estos foros en la actualidad. El legislador europeo piensa a la “alemana” cuando crea esta norma. En la legislación alemana la transmisión de inmuebles y el procedimiento registral están regulados por el Código Civil alemán (BGB) que entró en vigor en el año 1900, y la Ley reguladora del Registro de la Propiedad (GBO) que especifica el procedimiento a seguir para las inscripciones en el Registro. Esa transmisión se produce con la suma de dos pasos: el principio de abstracción y la inscripción registral constitutiva. El principio de abstracción distingue entre el negocio jurídico que transmite del traspaso de la propiedad real. El negocio jurídico que da lugar a la transmisión es jurídicamente independiente del traspaso real de la propiedad, el contrato de compraventa no transfiere la propiedad, sólo obliga a transferirla. En el traspaso del dominio se produce mediante otro negocio jurídico de disposición que, en el caso de inmuebles, recibe la denominación de traditio o entrega (= *Auflassung*). La transferencia efectiva de la propiedad de un inmueble requiere de dos elementos: el acuerdo real de traspaso de la propiedad (= la *traditio* o entrega) y su inscripción en el Registro de la Propiedad.

49. Conclusión segunda. El carácter irrevocable del foro exclusivo de competencia frente a las cláusulas de derogación de la competencia se debe a la protección que otorga el mismo. La exclusividad del foro no debería verse afectada por el cambio de la frontera o el reajuste que se hace sobre la misma entre los Estados, en este supuesto entre Francia y España, a la hora de establecer la competencia judicial del tribunal. Pero claro que puede plantear la dificultad de ofrecer una solución eficiente a los supuestos en los que existan inmuebles que se encuentren en un país y pasen a estar sitos en otro. O incluso, que algunas de sus partes estén divididas entre un país u otro. En estos casos de conflicto móvil, se soluciona esta cuestión con el otorgamiento de la competencia exclusiva de los órganos jurisdiccionales del Estado donde se encuentra sito el bien inmueble. Esta solución es óptima porque respeta firmemente el fundamento de estos foros exclusivos. Cuando una parte mayoritaria del inmueble se encuentra sita en un Estado, sus órganos jurisdiccionales tendrán la competencia para conocer del litigio. Incluso si una parte mínima del mismo se encuentra resituada en otro Estado, como es el caso que nos ocupa, la competencia será de los tribunales del Estado donde se encuentra sito el bien inmueble mayormente. El aforismo latino *accessorium sequitur principale* reaparece para aportar una solución eficiente, tal como el TJUE dictó en su famosa sentencia del caso *Scherrens*, de 6 de julio del año 1988.

50. Tercera conclusión. La Ley aplicable a los inmuebles fronterizos debería seguir la tesis moderna inspirada también en la STJUE del caso *Scherrens*, de este modo se garantiza la seguridad jurídica de las partes para que se aplique un Derecho estatal previsible para las mismas y sus pretensiones. Siempre que una parte del inmueble, significativamente se encuentre en un Estado, como es el supuesto

del AAP de Navarra que se analiza. El eterno retorno del Derecho romano como una solución óptima a los problemas de nuestros días: la parte accesoria sigue a la principal. Esta solución consigue respetar fielmente los principios de buena administración de la justicia y de previsibilidad para las partes. Y respeta los principios tanto a nivel conflictual como a nivel sustantivo en el Derecho internacional. Esta es una solución que respeta la eficiencia conflictual, siempre será más eficiente litigar en un solo país que en dos, aplicar una ley estatal que dos al mismo caso. Los particulares deben de informarse de un solo Derecho estatal y se respeta la soberanía de los Estados.