

Soberanía estatal, inmuebles transfronterizos y litigación internacional

State sovereignty, cross-border real estate, and international litigation

ISABEL LORENTE MARTÍNEZ

Profesora asociada de Derecho internacional privado

Universidad de Murcia

Abogada ejerciente

Miembro de la Red España-Europa de Derecho internacional privado

Recibido: 01.05.2024 / Aceptado: 24.05.2024

DOI: 10.20318/cdt.2024.8960

Resumen: En el contexto de inmuebles transfronterizos, el derecho internacional privado es relevante debido a los desafíos legales que surgen cuando una propiedad se encuentra situado en dos o más Estados diferentes. Si ese inmueble es contiguo o separado, si es para un arrendamiento de tipo profesional o no. Son múltiples los casos y supuestos que se pueden encontrar y en este trabajo se pretende delimitar algunos de ellos.

Palabras clave: Inmuebles, contratos, Unión Europea, rústicos, urbanos, servidumbres, compra-venta, alquiler.

Abstract: In the context of cross-border real estate, private international law is relevant due to the legal challenges that arise when a property is situated in two or more different states. Whether that property is contiguous or separate, whether it is for professional leasing or not, there are multiple cases and scenarios that can be encountered, and this paper aims to delineate some of them.

Keywords: Real estate, contracts, European Union, rural, urban, easements, buying and selling, renting.

Sumario: I. Introducción y ejemplos de lugares en Europa con propiedades en distintas soberanías estatales 1. La respuesta a estos desafíos viene de la mano del Derecho internacional privado. II. Tipos de litigios sobre bienes transfronterizos. III. Litigios sobre la propiedad de una vivienda que se encuentra en la frontera. 1. Competencia judicial internacional. Foro exclusivo del artículo 24 del Reglamento Bruselas I bis. 1.1. Noción de derecho real autónoma y europea. Bien mueble o inmueble. 1.2. Inmuebles separados e inmuebles contiguos. 1.3. Razón de ser del foro exclusivo del artículo 24 Reglamento Bruselas I bis y su interpretación restrictiva. 1.4. Foros puros de competencia judicial internacional y una doble explicación de su existencia. 1.5. Ejemplo de acciones in rem sobre bienes inmuebles fronterizos. 2. Ley aplicable a los derechos reales creados o transmitidos por contrato. IV. Litigios sobre arrendamiento. 1. Competencia judicial internacional. Foro exclusivo del artículo 24 del Reglamento Bruselas I bis. Doble inciso. 2. Ley aplicable 2.1. Contrato de arrendamiento de bienes inmuebles. 2.2. Contrato de arrendamiento temporal y para uso personal sobre un inmueble. 2.3. El contrato de intercambio de uso de inmuebles. V. Litigios sobre servidumbres. 1. Competencia judicial internacional en los litigios sobre servidumbres. Foro exclusivo del artículo 24 del Reglamento Bruselas I bis. 2. Ley aplicable a los contratos de servidumbre real y de servidumbre personal. 2.1. Ley aplicable a los contratos de servidumbre real. 2.2. Ley aplicable a los contratos de servidumbre personal. VI. Reflexiones finales.

Unas palabras en homenaje al profesor D. Alfonso-Luis Calvo Caravaca

1. En la historia del Derecho internacional privado, la figura de D. Alfonso-Luis Calvo Caravaca trasciende la mera academia para convertirse en un icono indiscutible. Su personalidad y obra están entrelazadas de una manera única, donde la pasión y el método se entretujan como las fibras de un tejido excepcional. Son éstas las dos fuerzas motrices que definen el legado de D. Alfonso-Luis Calvo Caravaca en el Derecho internacional privado. Es un maestro que abraza con fervor cada aspecto del Derecho internacional privado y recorre todos sus matices con una maestría que deslumbra a quienes tienen el privilegio de ser sus oyentes o lectores.

2. Pero D. Alfonso-Luis Calvo Caravaca es más que un erudito del Derecho. Es un escritor excepcional, cuya pluma maneja diferentes idiomas con una destreza insuperable. Su obra es un testimonio de su profundo conocimiento y su capacidad para comunicar ideas complejas de manera clara y accesible. Su mente prodigiosa retiene todo lo que le llega, y su habilidad analítica le permite escanciar la más cuidada interpretación jurídica con una precisión asombrosa.

3. Sin embargo, quizás lo que más define a D. Alfonso-Luis Calvo Caravaca es su sentido del humor. Un humor lleno de matices, inteligente y sutil, que refleja su profunda humanidad y su capacidad para encontrar y transmitir la alegría incluso en los momentos más difíciles.

4. En resumen, D. Alfonso-Luis Calvo Caravaca representa la mejor doctrina en el campo del Derecho internacional privado. Su contribución a esta disciplina es incalculable, pero su verdadero legado radica en la influencia que ha tenido en las generaciones de juristas que han tenido el privilegio de trabajar a su lado, entre los que modestamente me encuentro. D. Alfonso-Luis Calvo Caravaca ha iluminado el camino de sus alumnos, discípulos y seguidores inspirándolos a alcanzar nuevas alturas en el conocimiento y la excelencia académica. Para mí es un verdadero honor poder rendir este humilde homenaje al gran maestro, D. Alfonso-Luis Calvo Caravaca.

I. Introducción y ejemplos de lugares en Europa con propiedades en distintas soberanías estatales¹

5. Existen varios ejemplos de lugares en Europa donde se pueden localizar inmuebles transfronterizos, es decir, propiedades que se encuentran situadas en dos países, esto es, sometidos a distintas soberanías estatales. Sin ánimo exhaustivo a continuación se realiza una enumeración de algunos casos:

¹ Este trabajo se realiza en el marco de:

(1) Grupo Accursio: investigación, docencia y práctica del Derecho internacional privado (www.accursio.com / www.facebook.com/accursioDIP), dirigido por: J. CARRASCOSA GONZÁLEZ.

(2) Proyecto de Investigación de generación de conocimiento 2021 modalidad investigación orientada tipo B (PID2021-124298OB-I00), Investigadores principales: J. CARRASCOSA GONZÁLEZ/ E. CASTELLANOS RUIZ: “Derecho global y crisis sanitarias: hacia una convención mundial contra las pandemias”, financiado por el Ministerio de Ciencia e Innovación en el marco del Programa Estatal para Impulsar la Investigación Científico-Técnica y su Transferencia, del Plan Estatal de Investigación Científica, Técnica y de Innovación 2021-2023 (Orden CNU/320/2019, de 13 de marzo, Programa Estatal de Generación de Conocimiento y Fortalecimiento Científico y Tecnológico del Sistema de I+D+i y del Programa Estatal de I+D+i Orientada a los Retos de la Sociedad, en el marco del Plan Estatal de Investigación Científica y Técnica y de Innovación 2017-2020).

(3) Grupo de Innovación Docente GID 22 “Ciencia jurídica aplicada y docencia creativa” de la Universidad de Murcia. Coordinador: Javier Carrascosa. GGID 22: Número 29073 CIENCIA JURÍDICA APLICADA Y DOCENCIA CREATIVA Fec. Inicio 1/01/2017 Fec. Fin 31/12/2030 Responsable J. CARRASCOSA GONZÁLEZ Núm. GINVEST 22 Tipo GINVEST INNOVAGID

(4) Grupo de investigación de la Universidad de Murcia E070-05 “Derecho internacional privado europeo” (IP Javier Carrascosa). Número 31005 Nombre DERECHO INTERNACIONAL PRIVADO EUROPEO Fec. Inicio 18/10/2018 Fec. Fin Responsable J. CARRASCOSA GONZÁLEZ Núm. GINVEST 868 Tipo GINVEST GRINVEST

(5) “Red Europa-España de Derecho internacional privado”, (coordinador: J. CARRASCOSA GONZÁLEZ). <http://www.redespañaeuropa.es/>

(6) Grupo de investigación y reflexión cultural “Lex Artis” (coordinador: J. CARRASCOSA GONZÁLEZ).

6. Basilea: La ciudad de Basilea se encuentra en la frontera entre Suiza, Francia y Alemania. Algunas propiedades en esta zona pueden estar ubicadas en dos de estos países, permitiendo a los propietarios tener una residencia en cada uno de ellos.

7. El enclave de Llivia: limita con las comunas galas de Targassonne, Estavar, Saillagouse, Sainte-Léocadie, Bourg-Madame, Ur y Angoustrine-Villeneuve-des-Escalles. Por tanto, constituye un curioso enclave de España en Francia. El único en el extranjero.

8. Eurode: Eurode es una región que abarca partes de Alemania (Herzogenrath), Países Bajos (Kerkrade) y Bélgica (Bélgica). Esta área es conocida por tener inmuebles transfronterizos, donde las propiedades pueden cruzar las fronteras entre estos tres países.

9. Ciudad de Ginebra: Ginebra, en Suiza, se encuentra en la frontera con Francia. La ciudad y sus alrededores tienen propiedades que se extienden a ambos lados de la frontera suizo-francesa.

10. Ciudad de Estrasburgo: Estrasburgo es una ciudad ubicada en la frontera entre Francia y Alemania. Algunas propiedades en esta área pueden estar ubicadas en ambos países, lo que brinda a los propietarios la posibilidad de tener una residencia transfronteriza.

11. Ciudad de Valga: Valga es una ciudad en Estonia que se encuentra en la frontera con Letonia. En esta zona, es posible encontrar propiedades que están situadas en ambos países, ofreciendo una ubicación transfronteriza.

12. Baarle: Es una pequeña localidad ubicada en la frontera entre Bélgica y los Países Bajos. La peculiaridad de Baarle es que está compuesta por numerosos enclaves y contraenclaves, lo que significa que hay parcelas de tierra que pertenecen a Bélgica pero están completamente rodeadas por territorio neerlandés y viceversa. En esta área, es posible encontrar inmuebles que se extienden en ambos países.

13. La Cerdanya: Es una comarca geográfica compartida entre España y Francia, ubicada en los Pirineos orientales. Esta región es atravesada por la frontera internacional, y existen varias localidades donde las casas y los terrenos pueden estar parcialmente en uno u otro país.

14. Condominio de Campione d'Italia (Italia) y Suiza: Campione d'Italia es una pequeña localidad italiana ubicada en la provincia de Como, Lombardía. Sin embargo, esta ciudad se encuentra completamente rodeada por territorio suizo. Desde 1918, Campione d'Italia ha sido un enclave italiano dentro de Suiza, y tanto Italia como Suiza comparten la soberanía sobre este territorio. Los ciudadanos de Campione d'Italia utilizan el franco suizo como moneda oficial y están bajo la jurisdicción de las leyes suizas e italianas.

15. Gorizia (Italia) y Nova Gorica (Eslovenia): Estas ciudades están divididas por la frontera entre Italia y Eslovenia. Algunas propiedades, incluidas casas y edificios, tienen una parte en cada país.

16. Estos son solo algunos ejemplos de lugares en Europa donde se pueden encontrar inmuebles transfronterizos, es decir, propiedades que se encuentran situadas en dos países. Es importante tener en cuenta que las leyes y regulaciones relacionadas con estos inmuebles pueden variar según los países implicados en el supuesto. Las soluciones pueden variar según la ley estatal que se deba aplicar.

1. La respuesta a estos desafíos viene de la mano del Derecho internacional privado.

17. En el contexto de inmuebles transfronterizos, el derecho internacional privado juega un importante papel debido a las cuestiones legales que surgen cuando una propiedad se encuentra en dos o más jurisdicciones diferentes.

18. La primera cuestión a la que se debe hacer frente es la determinación de la competencia judicial internacional para la resolución de disputas. En caso de disputas relacionadas con inmuebles transfronterizos, surge la pregunta de qué tribunal goza de competencia para resolver el conflicto. El derecho internacional privado aborda estas cuestiones y establece normas para determinar la jurisdicción competente y atiende según el caso a la protección de la soberanía estatal o de los intereses de los particulares. Existen foros de competencia judicial internacional diversos a los que se puede acudir en estos casos, y que en su mayoría se recogen en el Reglamento Bruselas I bis².

19. La segunda gran cuestión a la que debe dar respuesta el Derecho internacional privado es a la determinación de la Ley aplicable. Cuando una propiedad está ubicada en dos países diferentes, surge la cuestión de saber qué ley se aplica para regular los derechos y obligaciones relacionados con esa propiedad. Las normas de conflicto de derecho internacional privado ayudan a determinar la ley aplicable en casos como los que se plantean.

20. Además, los inmuebles transfronterizos pueden plantear desafíos en relación con los derechos de propiedad. Los sistemas legales de cada uno de los países pueden tener reglas diferentes en cuanto a los derechos de propiedad, cómo se adquieren, transfieren y protegen. El derecho internacional privado puede ayudar a resolver conflictos relacionados con la titularidad y los derechos de propiedad en casos de inmuebles transfronterizos.

21. Y, por último, al último sector que debe dar una respuesta el Derecho internacional privado es al del reconocimiento y ejecución de decisiones judiciales extranjeras. En casos en los que se toma una decisión judicial en una jurisdicción sobre un inmueble transfronterizo, puede surgir la cuestión de si esa decisión debe ser reconocida y ejecutada en otro país. El derecho internacional privado aborda el reconocimiento y la ejecución de decisiones judiciales extranjeras, un campo muy importante en los casos de inmuebles transfronterizos.

II. Tipos de litigios sobre bienes transfronterizos

22. Se deben de distinguir varios tipos de litigios, al menos cuatro distintos. A continuación, se señalan y resumen, para posteriormente ofrecer un tratamiento pormenorizado de cada una de estas situaciones respecto a la competencia judicial internacional y la ley aplicable.

23. Primero: litigios sobre la propiedad, concernientes a la propiedad de una vivienda que se encuentra en la frontera. Dentro de este tipo de litigios podemos encontrar que versen sobre inmuebles contiguos o separados.

24. Segundo: litigios sobre arrendamiento. Ejemplo de este litigio es el del caso *Scherrens* que llegó en el año 1988 al TJUE³, y cuya jurisprudencia todavía hoy en día ilumina la senda a seguir en este tipo de casos. Además, en estos casos, el arrendamiento puede ser de bien inmueble urbano o rústico. Será diferente de un caso a otro porque las características también lo son. Solo en el arrendamiento de temporada entre personas físicas y con un fin particular, no comercial, existe un foro de competencia judicial internacional excepcional para esos concretos casos, se puede litigar en el país de domicilio común de los litigantes, y la ley aplicable a dicho asunto será una ley que comporte costes reducidos a las partes.

25. Tercero: litigios sobre servidumbres, predio sirviente y predio dominante, si se encuentran en países diferentes.

² Reglamento (UE) n° 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 (refundición). DOUE L 351/1.

³ STJCE 6 julio 1988, 158/87, *Scherrens*, ECLI:EU:C:1988:370.

26. Cuarto: litigios sobre la compraventa de inmuebles fronterizos. Las obligaciones contractuales se regulan sin problema con la normativa europea. La cuestión más confusa se da con las obligaciones que transmiten un derecho real, en estos casos, se debe determinar cuál es la ley aplicable al derecho real que se transmite en virtud de la compraventa cuando encontramos dos inmuebles por separado.

III. Litigios sobre la propiedad de una vivienda que se encuentra en la frontera

1. Competencia judicial internacional. Foro exclusivo del artículo 24 del Reglamento Bruselas I bis

27. La competencia judicial internacional en casos de acciones reales que recaen sobre inmuebles situados en dos Estados miembros de la Unión Europea se regula por el precitado Reglamento Bruselas I bis.

28. Es cierto que el Reglamento Bruselas I-bis establece foros exclusivos en ciertos casos específicos, lo que limita la pluralidad de foros a los que el demandante puede acudir para interponer su demanda. Estos foros exclusivos determinan la jurisdicción competente de manera exclusiva y no permiten que el demandante elija otro tribunal dentro de la Unión Europea. Es el artículo 24 de dicho Reglamento el máximo exponente⁴.

29. El artículo 24.1 RB I-bis establece que los tribunales del Estado miembro donde se encuentra ubicado el inmueble son competentes de manera exclusiva en lo que respecta a derechos reales inmobiliarios. Esto significa que cualquier disputa relacionada con derechos reales sobre un bien inmueble debe ser llevada ante los tribunales del Estado donde se encuentra dicho bien.

30. El principio del “lugar de situación del bien inmueble” (*forum rei sitae*) otorga esta competencia exclusiva, sin importar el domicilio del demandado ni la elección del tribunal por parte de los sujetos involucrados en el litigio. Incluso si las partes acuerdan elegir un tribunal diferente, en virtud de los foros previstos en los arts. 25 (sumisión expresa) y 26 (sumisión tácita) del Reglamento Bruselas I bis, ese acuerdo no será válido en este caso.

31. Si se debe determinar el tribunal competente en casos que involucran derechos reales inmobiliarios, la competencia judicial internacional exclusiva corresponde a los tribunales del Estado miembro donde se encuentra ubicado el inmueble, según lo establecido en el artículo 24.1 RB I-bis.

32. Se necesita puntualizar de modo expreso que la competencia judicial internacional de los tribunales españoles en los litigios relativos a derechos reales sobre inmuebles sitos en España no se rige por el art. 24.1 LOPJ⁵, este precepto es inaplicable, todos los litigios que deriven de esos casos se rigen por el art. 24.1 RB I-bis⁶. La *lex fori*, será la encargada de determinar qué concreto tribunal de cada Estado miembro será el competente para conocer del asunto. Es decir, que es el Derecho procesal de cada Estado determina cuál es el concreto órgano jurisdiccional territorialmente competente.

⁴ A los efectos de este trabajo solo interesa conocer el primer punto del artículo 24 del Reglamento Bruselas I bis: “*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;” (...)

⁵ Ley Orgánica 6/1985, de 1 de julio, del Poder Judicial. BOE núm. 157, 2 julio 1985.

⁶ A.-L. CALVO CARAVACA/ J. CARRASCOSA GONZÁLEZ, *Tratado de Derecho internacional privado*, vol. III, Ed. Tirant Lo Blanch, Valencia, 2022, p. 3591.

33. Los derechos reales son aquéllos que gravan un bien corporal y proporcionan sus efectos con respecto a todos, mientras que los derechos personales sobre los bienes únicamente pueden invocarse contra el deudor, como se observa en numerosa jurisprudencia del TJUE: STJUE 11 noviembre 2020, C-433/19, *Ellmes*, FD 26⁷; STJUE 14 febrero 2019, C-630/17, *Milivojević*, FD 100⁸; STJUE 16 noviembre 2016, C-417/15, *Schmidt*, FD 31⁹; STJUE 17 diciembre 2015, C-605/14, *Pekka Komu*, FD 26¹⁰.

1.1. Noción de derecho real autónoma y europea. Bien mueble o inmueble

El concepto europeo de “derecho real” en el Reglamento Bruselas I-bis se considera “autónomo”, lo que significa que no depende del derecho nacional de ningún Estado miembro en particular para definirlo. Esta postura, respaldada por la jurisprudencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea y la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, busca evitar la relatividad de los resultados y promover una aplicación uniforme del artículo 24.1 RB I-bis. En este contexto, se entiende que un “derecho real” es un derecho subjetivo o facultad que confiere a su titular un derecho exclusivo o preferente sobre un bien inmueble, respaldado por el ordenamiento jurídico para su protección y susceptible de ser respetado por terceros. Esto incluye derechos como el de adquisición preferente sobre un inmueble, que garantiza el derecho del titular a la propiedad del mismo, incluso frente a terceros¹¹.

1.2 Inmuebles separados e inmuebles contiguos

34. Se deben diferenciar dos situaciones específicas¹²: inmuebles separados e inmuebles contiguos, porque son dos de las situaciones que la jurisprudencia ha diferenciado y sobre las que ha aportado distintas soluciones. Se resumen los puntos clave de cada situación:

⁷ STJUE 11 noviembre 2020, C-433/19, *Ellmes*, ECLI:EU:C:2020:900, FD 26: “Además, en virtud de reiterada jurisprudencia, la diferencia entre un derecho real y un derecho personal reside en el hecho de que el primero, al gravar un bien corporal, surte sus efectos frente a todos, mientras que el segundo únicamente puede invocarse contra el deudor (sentencia de 16 de noviembre de 2016, *Schmidt*, C-417/15, EU:C:2016:881, apartado 31 y jurisprudencia citada).”

⁸ STJUE 14 febrero 2019, C-630/17, *Milivojević*, ECLI:EU:C:2019:123, FD 100: “Esa pretensión, tendente a la protección de las prerrogativas derivadas de un derecho real, corresponde a la competencia exclusiva del tribunal del Estado miembro donde se halla el inmueble, en virtud del artículo 24, punto 1, párrafo primero, del Reglamento n.º 1215/2012 (sentencia de 16 de noviembre de 2016, *Schmidt*, C-417/15, EU:C:2016:881, apartado 41).”

⁹ STJUE 16 noviembre 2016, C-417/15, *Schmidt*, ECLI:EU:C:2016:881, FD 31: “También es oportuno recordar que, en virtud de reiterada jurisprudencia del Tribunal de Justicia, la diferencia entre un derecho real y un derecho personal reside en el hecho de que el primero, al gravar un bien corporal, surte sus efectos frente a todos, mientras que el segundo únicamente puede invocarse contra el deudor (sentencia de 17 de diciembre de 2015, *Komu* y otros, C-605/14, EU:C:2015:833, apartado 27 y jurisprudencia citada).”

¹⁰ STJUE 17 diciembre 2015, C-605/14, *Pekka Komu*, ECLI:EU:C:2015:833, FD 26: “Además, el Tribunal de Justicia ha precisado que la competencia exclusiva de los tribunales del Estado contratante en el que esté situado el inmueble no engloba la totalidad de las acciones relativas a los derechos reales inmobiliarios, sino únicamente aquellas que, al mismo tiempo, se incluyan en el ámbito de aplicación de dicho Convenio, o, respectivamente, de dicho Reglamento, y 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 dichos bienes y, por otra, a garantizar a los titulares de esos derechos la protección de las facultades vinculadas a sus títulos (véase, en ese sentido, la sentencia *Weber*, C-438/12, EU:C:2014:212, apartado 42 y la jurisprudencia citada).”

¹¹ STJUE 10 febrero 2022, C-595/20, *ShareWood Switzerland*, ECLI:EU:C:2022:86, FD 28-29: “28 Dadas las circunstancias, es preciso señalar que esos árboles deben considerarse los frutos de la explotación del terreno en el que están plantados. Si bien tales frutos siguen, por regla general, el destino jurídico del terreno en el que están plantados los árboles en cuestión, pueden constituir, por vía contractual, el objeto de derechos personales de los que el propietario o el poseedor del terreno puede disponer separadamente de este último, sin que ello afecte al derecho de propiedad o a los demás derechos reales sobre el terreno. Ahora bien, un contrato cuyo objeto consiste en disponer de los frutos de la explotación de un terreno no puede asimilarse a un contrato cuyo objeto es un «derecho real inmobiliario», a efectos del artículo 6, apartado 4, letra c), del Reglamento Roma I.

¹² De ello se deduce que un contrato relativo a unos árboles plantados en un terreno con el único objetivo de recolectarlos y de vender la madera que se obtenga de este modo no tiene por objeto un «derecho real inmobiliario» a efectos de dicha disposición.”

¹² A.-L. CALVO CARAVACA/ J. CARRASCOSA GONZÁLEZ, *Tratado de Derecho internacional privado*, vol. III, Ed. Tirant Lo Blanch, Valencia, 2022, p. 3594.

35. Inmuebles separados: Si la acción legal afecta a una parte específica del inmueble, los tribunales del país donde se encuentra esa parte del inmueble serán competentes. Si la acción legal concierne al inmueble en su totalidad, ambos tribunales tienen competencia concurrente sobre la parte del inmueble ubicada en su territorio. En el caso de un conflicto de jurisdicción debido a un cambio de ubicación del inmueble, la competencia exclusiva corresponderá a los tribunales del nuevo país donde se encuentra el inmueble, incluso si los registros o catastros aún lo señalan como ubicado en el país anterior. Ejemplo de este supuesto es la importante resolución de la AAP Navarra 9 noviembre 2018 [inmueble situado en España y Francia]¹³

36. Inmuebles contiguos: Si el inmueble está principalmente ubicado en uno de los Estados, la competencia corresponderá a los tribunales de ese Estado, incluso si una parte menor del inmueble se encuentra en el otro Estado. Esto se basa en el principio de que lo accesorio sigue a lo principal: “*Accessorium sequitur principale*”¹⁴. Si no es posible identificar una “parte relevante del inmueble” ubicada en un país en particular, los tribunales de cada Estado conocerán del asunto en relación con la parte del inmueble ubicada en su territorio. Sin embargo, esta solución es criticable, y cierta doctrina argumenta que ambos tribunales podrían considerarse competentes con respecto a la totalidad del inmueble, y las reglas de litispendencia y conexidad se aplicarían para evitar procesos duplicados¹⁵.

1.3 Razón de ser del foro exclusivo del artículo 24 Reglamento Bruselas I bis y su interpretación restrictiva.

37. La interpretación restrictiva de los foros exclusivos establecidos en el artículo 24 del Reglamento Bruselas I-bis implica que su aplicación se limita estrictamente a los casos específicamente enumerados en dicho artículo. Esta restricción se justifica debido a que estos foros representan una excepción al sistema general de competencia judicial del Reglamento, el cual permite una mayor flexibilidad en la elección de tribunales. La finalidad de esta interpretación es evitar una ampliación excesiva de los casos en los que se aplican los foros exclusivos, asegurando una aplicación coherente y predecible del Reglamento. Además, los foros exclusivos son de carácter imperativo, lo que significa que otros factores, como acuerdos de sumisión de las partes, no son relevantes para determinar la competencia. El control de la competencia judicial internacional en relación con estos foros exclusivos se realiza de oficio por parte del tribunal, de acuerdo con el artículo 27 del Reglamento Bruselas I-bis¹⁶.

1.4 Foros puros de competencia judicial internacional y una doble explicación de su existencia.

38. El Reglamento Bruselas I bis establece foros exclusivos para la competencia judicial internacional, determinados a nivel estatal en lugar de territorial específico, como ilustrado por la sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea en el caso Apostolides¹⁷. Estos foros garantizan que litigios

¹³ Auto de la Audiencia Provincial de Navarra de 9 de noviembre de 2018. ECLI: ES:APNA:2018:371A

¹⁴ Para más información sobre esta regla principal: Diccionario Panhispánico del español jurídico: ‘Lo accesorio sigue a lo principal’ Santo Tomás de Aquino, *Summa sacrae theologiae* 100, 3. Y en ULPIANO: Digesto 34, 2, 19, 13: ut accessio cedat principali (‘para que lo accesorio ceda a lo principal’). Se pueden consultar los textos en: *Fuentes jurídicas, literarias y de la recepción online para la investigación del Derecho de Roma a la actualidad Selección y recopilación* a cargo de C. LÓPEZ-RENDO RODRÍGUEZ, M. J. AZAUSTRE FERNÁNDEZ, Ed. BOE, 2022.

¹⁵ H. GAUDEMET-TALLON, *Compétence et exécution des jugements en Europe*, L.G.D.J., 2010, Paris, p. 165-220.

¹⁶ E. TREPOZ, “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. Toda esta doctrina citada en:

¹⁷ STJCE 28 abril 2009 Apostolides, 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

que afectan directamente al interés público o estatal se resuelvan en los tribunales estatales correspondientes, permitiendo a los Estados salvaguardar sus intereses y ejercer su soberanía. Esta designación exclusiva promueve la eficiencia, la coherencia y el ahorro de costos al evitar la duplicación de procedimientos y facilitar la familiaridad del tribunal con la legislación y procedimientos del Estado. En casos de disputas sobre bienes entre dos Estados, se recurre al principio romano “*accessorium sequitur principale*” para determinar la competencia judicial internacional.

1.5 Ejemplo de acciones *in rem* sobre bienes inmuebles fronterizos

39. Con los datos expuestos hasta ahora se va a ejemplificar como se aplicaría la normativa europea en estos casos. Se refuerza de ese modo lo expuesto hasta este momento, porque como por todos es conocido: la palabra convence, pero el ejemplo arrastra.

40. El caso presentado envuelve a un propietario, el señor X de Valverde del Fresno¹⁸, cuya finca rústica se extiende tanto en territorio español como portugués, enfrentando una invasión por parte de campesinos. Para resolver el conflicto, se aplicarán las normas de competencia judicial del Reglamento Bruselas I-bis. Los tribunales de cada Estado miembro serán competentes para conocer del asunto respecto a la parte de la finca ubicada en su territorio. En situaciones donde la finca está compuesta por porciones no contiguas, los tribunales de ambos países tienen competencia, pero no enfrentan un conflicto de jurisdicción. En casos donde una parte significativa de la finca está en un país específico, los tribunales de ese país serán competentes. Si no es posible identificar una parte relevante del inmueble en un país específico, los tribunales de cada país conocerán respecto a la parte ubicada en su territorio. Se puede argumentar también a favor de la competencia judicial concurrente de ambos países para evitar la duplicidad de procesos legales.

2. Ley aplicable a los derechos reales creados o transmitidos por contrato

41. Los efectos reales derivados del contrato, como la transmisión, modificación o constitución de un derecho real se rigen por la *Lex Rei Sitae*, que significa la ley del lugar de situación del inmueble. En este caso, la ley del país donde se encuentra ubicado el inmueble determina cómo se constituyen o adquieren los derechos reales, el momento de su constitución, su contenido, los derechos subjetivos del titular, los bienes sujetos al derecho real, las condiciones de intocabilidad del derecho real, así como su publicidad y acceso al registro correspondiente.

42. El artículo 10.1 del Código Civil¹⁹ establece que los derechos reales sobre bienes inmuebles, así como su constitución, modificación y extinción, están sujetos a la ley del país donde se encuentre el inmueble. Esto implica que la ley del lugar de situación del inmueble es la que regula los aspectos reales de los derechos sobre ese bien.

43. En resumen, la *Lex Rei Sitae*, es decir, la ley del lugar de situación del inmueble regula los aspectos reales derivados de los contratos relacionados con derechos reales, incluyendo su constitución,

*Estados miembros y no a la competencia judicial interna de éstos.” Vid. P. MEIDANIS, HARRIS, “The Brussels I Regulation and the Cyprus problem before the Court of Justice. Comment on Apostolides v Orams”, *European Law Review* 2009 pp.963-975. También, C. F. Molina del Pozo, Ch. Archontaki, “Ejecución en el Reino Unido de Sentencias dictadas en la República de Chipre (Comentario a la Sentencia del Tribunal de Justicia de 28 de abril de 2009, Apostolides, As. C-420/07)”, *Noticias de la Unión Europea*, 2011, n° 314, pp. 3-13.*

¹⁸ Es uno de los pueblos que forman la Sierra de Gata, a unos cuatrocientos metros de altitud sobre el nivel del mar. Esta villa, se encuentra situada en la zona más noroccidental de la provincia de Cáceres. Limita al norte con Portugal y Navasfrías (Salamanca), al este con Eljas, San Martín de Trevejo y Villamiel, al sur con Cilleros y con Portugal y al Oeste enteramente con Portugal. Link para más información sobre este pueblo: <https://www.valverdedelfresno.es/localizacion-y-contacto>

¹⁹ Real Decreto de 24 de julio de 1889 por el que se publica el Código Civil. Gaceta de Madrid núm. 206, de 25 julio 1889.

adquisición, modificación y extinción, así como los efectos jurídicos, la publicidad y el acceso al registro correspondiente²⁰.

44. La ley del Estado en cuyo territorio se encuentra el bien en el momento de la celebración del contrato determina los requisitos legales necesarios para que se produzca la transmisión de la propiedad u otro derecho real sobre ese bien. Si los requisitos exigidos por la ley del país donde se encuentra el bien, como la entrega o *traditio* de la cosa, no se cumplen, el contrato genera obligaciones entre las partes, pero no produce “efectos reales” de transferencia de propiedad.

45. En ese caso, el vendedor tiene la obligación de entregar la cosa al comprador, y el comprador tiene una acción legal para exigir dicha entrega. Sin embargo, debido a que no se cumplió con los requisitos legales de *traditio* según la ley del país donde se encuentra el bien, la propiedad del bien sigue perteneciendo al vendedor y no se ha producido la transferencia real de la propiedad.

46. Es importante tener en cuenta que, aunque el contrato no produzca efectos reales de transferencia de propiedad, sigue siendo válido y obliga a las partes a cumplir con sus obligaciones contractuales, como la entrega de la cosa o cualquier otra prestación acordada.

47. La ley del país donde se encuentra el bien determina los requisitos legales para la transmisión de la propiedad u otro derecho real. Si no se cumplen esos requisitos, el contrato genera obligaciones, pero no produce efectos reales de transferencia de propiedad.

48. Por ejemplo, si el bien está ubicado en Alto Garona, se aplicará el derecho francés a los aspectos relacionados con los derechos reales que puedan surgir de una compraventa. Dado que el derecho francés establece que el contrato tiene “efectos reales” por sí mismo, la propiedad se transferirá únicamente con el consentimiento de las partes. Se seguiría una solución similar si el bien estuviera en Italia, ya que el derecho italiano también sigue el principio de la transmisión de la propiedad mediante el consentimiento.

49. Sin embargo, si el bien se halla en España, el Derecho español rige la cuestión de saber qué requisitos son precisos para que se produzca la transmisión de la propiedad (art. 10.1 CC). en concreto, será preciso “título”, es decir, el contrato, y “modo”, esto es, la *traditio* del bien (art. 609 CC).

IV. Litigios sobre arrendamiento

50. Ejemplo de este litigio es el del caso Scherrens que llegó en el año 1988 al TJUE²¹, y cuya jurisprudencia todavía hoy en día ilumina la senda a seguir en este tipo de casos. Además, en estos casos, el arrendamiento puede ser de bien inmueble urbano o rústico. Será diferente de un caso a otro porque las características también lo son.

51. Solo en el arrendamiento de temporada entre personas físicas y con un fin particular, no comercial, existe un foro de competencia judicial internacional excepcional para esos concretos casos, se puede litigar en el país de domicilio común de los litigantes, y la ley aplicable a dicho asunto será una ley que comporte costes reducidos a las partes, como a continuación se analiza.

²⁰ A.-L. CALVO CARAVACA/ J. CARRASCOSA GONZÁLEZ, *Tratado de Derecho internacional privado*, vol. III, Ed. Tirant Lo Blanch, Valencia, 2022, p. 3684. Y jurisprudencia citada en ese punto: (SAP Madrid 20 enero 2015 [transmisión de inmueble sito en Italia], RDGRN 22 febrero 2012, RDGRN 31 octubre 2013 [escritura de constitución de hipoteca y contratantes holandeses]).

²¹ STJCE 6 julio 1988, 158/87, *Scherrens*, ECLI:EU:C:1988:370.

1. Competencia judicial internacional. Foro exclusivo del artículo 24 del Reglamento Bruselas I bis. Doble inciso

52. Especialmente relevante es el inciso añadido cuando modifica el Reglamento Bruselas I a I bis por el legislador europeo en el artículo 24.1 del Reglamento Bruselas I bis. Se deben de distinguir los litigios sobre arrendamientos en general, que se regula por el inciso primero del precitado artículo 24 “[...] 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 [...]”, y los casos de arrendamientos de temporada entre personas físicas y con un fin particular que cuentan con una regulación en particular: “[...] 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; [...]”.

53. Los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles en general estarán cubiertos por el foro exclusivo del artículo 24 del Reglamento Bruselas I bis, en su vertiente más amplia, y serán competentes para conocer de los litigios que pudieran producirse los tribunales del lugar donde esté sito el bien inmueble.

54. El legislador europeo consciente de que en Europa pueden existir arrendamientos de temporada de bienes inmuebles entre propietarios y arrendatarios con domicilio en un mismo Estado miembro ofrece una alternativa a la precedente regla general del artículo 24. Si surge un litigio que proviene de un arrendamiento de temporada, de bien inmueble, que no excede de los seis meses consecutivos, podrán ser competentes los tribunales del domicilio del demandado, siempre que ese domicilio coincida en el mismo Estado para el propietario y el arrendatario. La litigación internacional es difícil, tiene un coste alto, litigar entre estas partes en el lugar donde esté sito el bien inmueble puede elevar esos costes de forma muy considerable, hasta el punto de que puedan verse desincentivadas las partes a litigar. El legislador europeo encuentra una fórmula óptima de solución a la determinación de esta competencia judicial internacional y ofrece un acceso a la Justicia, previsible y a unos costes no exorbitantes para las partes.

2. Ley aplicable

55. La determinación de la ley aplicable en el contrato de arrendamiento de bienes inmuebles se llevará a cabo mediante la aplicación del importante Reglamento Roma I. A continuación, se analizan diversos tipos de contratos respecto a bienes inmuebles.

2.1 Contrato de arrendamiento de bienes inmuebles

56. El contrato de arrendamiento de bienes inmuebles es el contrato en cuya virtud una de las partes se obliga a dar a la otra el goce o uso de una cosa inmueble por tiempo determinado y precio cierto. Las características de este contrato son: uso, temporalidad y precio.

57. Para determinar la ley aplicable de este tipo de contratos se acudirá al Reglamento Roma I. En principio, este tipo contrato se regirá por la Ley elegida por las partes en las condiciones del art. 3 Reglamento Roma I. Si no existe esa elección de Ley o no es válida se regirá por la Ley del país de situación del bien inmueble, según lo que expone el artículo 4.1.c del precitado Reglamento. Como indica la mejor doctrina, en este punto se deben realizar varias observaciones²².

²² A.-L. CALVO CARAVACA/ J. CARRASCOSA GONZÁLEZ, *Tratado de Derecho internacional privado*, vol. III, Ed. Tirant Lo Blanch, Valencia, 2022, p. 3302.

58. La primera de ellas está relacionada con los contratos de arrendamiento de inmuebles que están cubiertos por el artículo 4.1 c) del Reglamento Roma I. Esta norma será aplicable a cualquier tipo de contrato de arrendamiento de bien inmueble. Esto que quiere decir, que será aplicable a todo contrato de este tipo sea cual sea el objeto, duración, domicilio de las partes o cualquier otra circunstancia.

59. Los tipos de arrendamientos pueden ser muy variados, incluyendo arrendamientos de edificios, instalaciones de empresas, habitaciones, garajes, casas, apartamentos, terrenos, arrendamientos rústicos y urbanos, almacenes y naves industriales, y granjas.

60. En relación con el subarrendamiento, se menciona que es una forma de arrendamiento en la cual el arrendador es el inquilino del primer arrendamiento. Según se observa, en este caso debería aplicarse el artículo 4.1.c del Reglamento Roma I, y en consecuencia, la ley elegida por las partes y, en su defecto, la ley del país donde se ubique el inmueble, en virtud de lo que expone el artículo 4.3 Reglamento Roma I²³.

61. Los puntos de conexión del Reglamento Roma I se deben de reordenar cuando las circunstancias del caso lo indiquen, esto es, el artículo 4.1.d del Reglamento Roma I prevalece sobre el art. 4.1.c de dicho Reglamento. De esa forma, en casos específicos relativos a arrendamientos de inmuebles de corta duración, rige la Ley del país donde el propietario tenga su residencia habitual, en las condiciones que expone el artículo 4.1.d del Reglamento Roma I. Si las circunstancias exigidas por este precepto no se confirman, se aplica entonces el art. 4.1.c del Reglamento Roma I.

62. Este precepto no se aplica a los contratos de prestación de servicios que involucran el uso de un inmueble. En estos casos, el propósito principal del contrato es proporcionar un servicio, como el hospedaje en un hotel o hostel, un aparthotel con servicios de limpieza y/o comidas, o el alquiler de una plaza de garaje donde el arrendador también debe ofrecer servicios complementarios como seguridad y vigilancia. Además, tampoco se aplica a casos como un campamento donde la empresa de camping también proporciona otros servicios como electricidad y sanitarios. En resumen, esta norma no se aplica a contratos de servicios donde el uso del inmueble es secundario y el enfoque principal es la prestación del servicio. Es de vital importancia observar cuál es la verdadera función económica del contrato, si la balanza se decanta para la prestación de servicios no se podrá aplicar el artículo 4.1 c) del Reglamento Roma I.

63. El propio artículo 4.1.c del Reglamento Roma I ha presentado una evolución hasta el sentido que en la actualidad se le atribuye. La letra del artículo 4.1 c) se refiere al “*contrato que tenga por objeto un derecho real inmobiliario*” y al “*arrendamiento de un bien inmueble*”, y no a los contratos que tengan por objeto un “*derecho de utilización*” de un bien inmueble. Esta salvedad es importante, porque el antecedente del Reglamento Roma I, esto es, el Convenio de Roma, en su artículo 4.3 mencionaba expresamente que sí hacía aplicable la Ley del país de situación del inmueble a todo contrato que tuviese por objeto “*un derecho de utilización de un inmueble*”. La expresión ha desaparecido en el actual artículo 4.1. apartado c) y d) del Reglamento Roma I²⁴.

64. Por ejemplo, si dos partes firman un contrato de arrendamiento de local de negocio situado en Braganza (Portugal) la mayor parte y anecdóticamente ocupa una parte de territorio español. El contrato se realiza entre arrendador inglés con residencia habitual en Londres y arrendatario alemán con residencia habitual en Berlín. El contrato no contiene ninguna designación de la Ley aplicable. Si se debe

²³ U. MAGNUS/P. MANKOWSKI (Eds.), *Rome I Regulation: commentary*, Köln, U. MAGNUS/P. MANKOWSKI, “The Green Paper on a Future Rome I Regulation - On the Road to a Renewed European Private International Law of Contracts”, *Zeitschrift für Vergleichende Rechts-wissenschaft*, 2004, n. 103, pp. 131-189.

²⁴ A.-L. CALVO CARAVACA/ J. CARRASCOSA GONZÁLEZ, *Tratado de Derecho internacional privado*, vol. III, Ed. Tirant Lo Blanch, Valencia, 2022, p. 3302. F. SALERNO, “Le conseguenze della proposta di regolamento “Roma I” sulla legge italiana di diritto internazionale privato”, en G. Carella (Ed.), *Il nuovo diritto europeo dei contratti, dalla Convenzione di Roma al regolamento “Roma I”*, Milano, 2007, pp. 179-195.

determinar la ley aplicable, nos aproximaremos a través del artículo 4.1 c) del Reglamento Roma I, será la ley portuguesa. El bien inmueble se encuentra sito en Portugal, casi su totalidad, y vuelve a aparecer y aplicarse la inmarcesible regla *accessorium sequitur principale*.

2.2 Contrato de arrendamiento temporal y para uso personal sobre un inmueble.

65. El Reglamento Roma I establece que los arrendamientos de bienes inmuebles para uso personal, no profesional y de hasta seis meses consecutivos se rigen por la ley del país donde el propietario reside habitualmente, siempre que el arrendatario también tenga su residencia habitual en ese país. Esta regla busca reducir los costos conflictuales para las partes, permitiendo litigar en el país de su domicilio común. De lo contrario, el contrato estaría sujeto a la ley del lugar donde se encuentra el inmueble, lo que generaría mayores costos. La norma solo se aplica si ambos, propietario y arrendatario, tienen su residencia habitual en un país distinto al del inmueble. Es esencial que el uso del inmueble sea estrictamente privado, excluyendo contratos para uso profesional. Por ejemplo, si un abogado alquila un apartamento en París para estudiar francés, se considera un uso privado y se aplica la regla, pero si lo alquila para establecer su despacho profesional, la regla no sería aplicable.

2.3. El contrato de intercambio de uso de inmuebles.

66. Una parada para examinar el contrato de intercambio de uso de inmueble en este trabajo merece la pena. Muchas familias recurren a esta opción para disfrutar de sus vacaciones, cómo no recordar la película interpretada por Kate Winslet y Jude Law, *The Holiday*. Este tipo de contratos de intercambio de uso de inmuebles se observa con carácter frecuente, existen aplicaciones y foros varios donde poder intercambiar un inmueble. Se deben distinguir dos importantes cuestiones en este tipo de contratos.

67. La primera cuestión se observa con relación a la importancia de los vínculos más estrechos. En el caso de intercambios de uso y disfrute de inmuebles situados en países diferentes, no es posible determinar la ley aplicable a estos contratos utilizando el artículo 4.1.c del Reglamento Roma I. Tampoco se puede aplicar el artículo 4.2 del Reglamento Roma I, ya que no se puede identificar un prestador característico en este caso.

68. Para determinar esto, se deben considerar elementos como la residencia habitual de las partes, el lugar donde se celebra el contrato y el país donde se encuentra la persona que recibe la oferta del contrato, entre otros factores relevantes.

69. Si ambas partes tienen su residencia habitual en el mismo país, se aplicaría la ley de ese país, independientemente del lugar donde se encuentren los inmuebles. En este tipo de casos, la ley aplicable se determina considerando los vínculos más estrechos del contrato, y factores como la residencia habitual de las partes y el lugar de celebración del contrato son relevantes en esa determinación.²⁵

70. La segunda cuestión es la relativa a la calificación del contrato. Cuando las partes realizan un intercambio de propiedad temporal de sus inmuebles, ubicados en países diferentes, se trata de un contrato de permuta de derechos reales sobre inmuebles. En este caso, el artículo 4.2 del Reglamento Roma I no es aplicable, ya que no se puede identificar un prestador característico.

71. En ausencia de una ley elegida por las partes, la ley que rige es la del país con el cual el contrato tiene los vínculos más estrechos, según establece el artículo 4.4 del Reglamento Roma I. Para

²⁵ A.-L. CALVO CARAVACA/ J. CARRASCOSA GONZÁLEZ, *Tratado de Derecho internacional privado*, vol. III, Ed. Tirant Lo Blanch, Valencia, 2022, p. 3310.

determinar esto, se deben considerar elementos como la residencia habitual de las partes, el lugar donde se celebra el contrato y el país donde se encuentra la persona que recibe la oferta del contrato, entre otros factores relevantes. La solución de los vínculos más estrechos contraataca.

72. Si ambas partes tienen su residencia habitual en el mismo país, se aplicará la ley de ese país, sin importar el lugar donde se encuentren los inmuebles. Es decir, en este tipo de casos de permuta de derechos reales sobre inmuebles, la ley aplicable se determina considerando los vínculos más estrechos del contrato, y factores como la residencia habitual de las partes y el lugar de celebración del contrato son relevantes en esa determinación.

73. Un ejemplo histórico, además de bonito en el relato que se hace del mismo, es el intercambio de tierras en Alhama de Granada, España, y los molinos de Tremecén, que en ese momento pertenecían a los reyes musulmanes ziyánidas en Argelia. Este intercambio tuvo lugar en 1494 entre los Reyes Católicos y don Hernán Pérez del Pulgar. Una condición especial de este intercambio fue que los molinos de Tremecén pasaran a estar bajo la soberanía española²⁶.

V. Litigios sobre servidumbres

1. Competencia judicial internacional en los litigios sobre servidumbres. Foro exclusivo del artículo 24 del Reglamento Bruselas I bis

74. Para determinar la competencia judicial en estos casos en los que predio sirviente y predio dominante se encuentran en países diferentes se aplicará la solución que aporta el artículo 24.1 RB I-bis. Este precepto establece que los tribunales del Estado miembro donde se encuentra ubicado el inmueble son competentes de manera exclusiva en lo que respecta a derechos reales inmobiliarios. Esto significa que cualquier disputa relacionada con derechos reales sobre un bien inmueble debe ser llevada ante los tribunales del Estado donde se encuentra dicho bien. El principio del “lugar de situación del bien inmueble” (*forum rei sitae*) otorga esta competencia exclusiva, sin importar datos como podría ser el domicilio del demandado ni la elección del tribunal por parte de los sujetos involucrados en el litigio. Incluso si las partes acuerdan elegir un tribunal diferente, en virtud de los foros previstos en los arts. 25 (sumisión expresa) y 26 (sumisión tácita) del Reglamento Bruselas I bis, ese acuerdo no será válido en este caso.

75. La dificultad se presenta a la hora de determinar el “lugar de situación del inmueble” si el inmueble se encuentra en dos Estados diferentes y a su vez predio sirviente y predio dominante. En estos casos, y en coherencia con la interpretación que se realiza para la ley aplicable a estas cuestiones, parece ser que debería de conocer de este tipo de litigios el tribunal del Estado donde se encuentra el predio sirviente, porque es en ese lugar donde se realizan los actos propios de la servidumbre²⁷.

2. Ley aplicable a los contratos de servidumbre real y de servidumbre personal

2.1 Ley aplicable a los contratos de servidumbre real

76. Los contratos de servidumbre real establecen una carga o beneficio limitado en un inmueble en beneficio de otro inmueble perteneciente a un propietario diferente. En estos contratos, la ley apli-

²⁶ J. CARRASCOSA GONZÁLEZ. *Reflexiones creativas, heterodoxas, críticas y divertidas sobre cuestiones de Derecho internacional privado*. Ed. Derecho y Letras, Rapid Centro Color, Murcia, 2022. Se puede consultar online en el siguiente link: <http://accursio.com/blog/?p=623>

²⁷ A.-L. CALVO CARAVACA/ J. CARRASCOSA GONZÁLEZ, *Tratado de Derecho internacional privado*, vol. III, Ed. Tirant Lo Blanch, Valencia, 2022, pp. 3305-3306. *Vid. también*: A. MORENO SÁNCHEZ-MORALEDA, *Las soluciones de Derecho internacional privado a los conflictos de servidumbres transfronterizas*, en *Tratado de Servidumbres*, G. CERDEIRA BRAVO DE MANSILLA (dir.), La Ley, 2015, Madrid, pp. 1161-1187.

cable se rige por la elección realizada por las partes según las condiciones establecidas en el artículo 3 del Reglamento Roma I. En caso de que no se realice una elección de ley por parte de las partes o sea inválida la misma, se aplicará la ley del país donde se encuentra el inmueble o predio que está siendo servido, según lo establecido en el artículo 4.1.c del Reglamento Roma I.

77. Sin embargo, pueden surgir complicaciones en casos transfronterizos cuando el inmueble dominante y el inmueble sirviente se encuentran en diferentes países, como ya se avanzaba en la parte de competencia judicial internacional de este punto del trabajo. En estos casos, se considera que el país más estrechamente vinculado con el contrato es aquel en cuyo territorio se encuentra el predio sirviente, ya que es en dicho predio donde se llevan a cabo los actos relacionados con la servidumbre. Por lo tanto, la ley de dicho país regirá el contrato, de acuerdo con lo establecido en el artículo 4.1.c del Reglamento Roma I.

78. En definitiva, en los contratos de servidumbre real, la ley aplicable se determina por la elección de las partes o, en su defecto, por la ley del país donde se encuentra el predio sirviente, ya que es en ese lugar donde se llevan a cabo las acciones relacionadas con la servidumbre.

2.2 Ley aplicable a los contratos de servidumbre personal

79. El contrato de servidumbre personal establece derechos reales sobre un inmueble en favor de una persona o una comunidad, independientemente de si tienen o no la posesión física del terreno. En este caso, la ley aplicable se rige por la elección realizada por las partes según las condiciones establecidas en el artículo 3 del Reglamento Roma I. Si las partes no han realizado una elección de ley, entonces se aplicará la ley del país donde se encuentra ubicado el inmueble, según lo establecido en el artículo 4.1.c del Reglamento Roma I.

80. Por lo tanto, en este tipo de contrato, la ley aplicable se determina por la elección de las partes o, en su ausencia, por la ley del país donde se encuentra situado el inmueble. Esto se podría ver por ejemplo con la servidumbre de sacar mármol de una cantera a favor de un escultor en concreto.

VI. Reflexiones finales

81. En la actualidad, la justificación de la competencia exclusiva de los tribunales en relación con los derechos reales y ciertos arrendamientos sobre inmuebles no puede anclarse en argumentos históricos como la “soberanía real sobre la tierra” (*terra regis*). Más bien, se fundamenta en el carácter público de los registros de la propiedad, donde se inscriben los derechos sobre los inmuebles. Estos registros actúan como salvaguarda de intereses públicos, lo que respalda la existencia de estos tribunales. La legislación alemana, por ejemplo, sigue un proceso de transmisión de propiedad que involucra dos pasos: un acuerdo jurídico de traspaso y su inscripción en el Registro de la Propiedad. Este enfoque refleja la separación entre el contrato de compraventa y la transferencia real de propiedad, lo que subraya la importancia de los registros en la transferencia efectiva de la propiedad inmobiliaria.

82. El motivo por el cual el foro exclusivo de competencia prevalece sobre las cláusulas que intentan revocarlo se debe a su función de protección. Aunque los cambios en las fronteras entre Estados, como en el caso de Francia y España, puedan complicar la competencia judicial, se resuelve dando exclusividad a los tribunales del país donde se ubica el inmueble en cuestión. Esta solución, respaldada por el principio de que lo accesorio sigue a lo principal (*accessorium sequitur principale*), garantiza una resolución eficiente. Incluso si una parte del inmueble está en otro país, la competencia sigue siendo de los tribunales del Estado donde está la mayor parte del bien, siguiendo el precedente establecido por el Tribunal de Justicia de la Unión Europea en el caso *Scherrens* de 1988. Es una solución eficiente. La eficiencia vence a la soberanía, los intereses de los particulares vencen a los fantasmas, porque en ocasiones, la presencia de la soberanía del Estado en los litigios relativos a inmuebles no es más que un espectro.

83. La ley aplicable a los derechos reales sobre inmuebles fronterizos debería seguir una perspectiva moderna, inspirada en precedentes como el caso *Scherrens* del Tribunal de Justicia de la Unión Europea. Esto garantiza la seguridad jurídica de las partes al aplicar un derecho estatal previsible para ellas y sus reclamaciones. Cuando una parte significativa del inmueble está en un estado, como en el caso de inmuebles fronterizos, la competencia judicial internacional debe seguir el principio de que lo accesorio sigue a lo principal, respetando así los principios de buena administración de justicia y previsibilidad para las partes. Esta solución es también eficiente en términos de litigación y respeta la soberanía de los Estados al aplicar una sola ley estatal en lugar de dos.