

“Derechos reales en la normativa de la unión
europea sobre competencia judicial internacional
en materia civil y mercantil”

Marina VARGAS GÓMEZ-URRUTIA*

***ENCICLOPEDIA JURÍDICA
MEXICANA***

Ed. Porrúa, **2005**, pp. 293 - 302.

ISBN 970-07-5485-5

*Profesora Titular de Derecho internacional privado

Facultad de Derecho

Universidad Nacional de Educación a Distancia

E- 28040 MADRID

mvargas@der.uned.es

Documento depositado en el repositorio institucional [e-Spacio UNED](#)



ACCIONES REALES (*vid.* Derechos reales)

— **Derechos reales en la normativa de la Unión Europea sobre competencia judicial internacional en materia civil y mercantil.**

I. Nota preliminar relativa a la ordenación de la competencia judicial internacional en materia civil y mercantil en el Derecho de la Unión Europea: los Convenios de Bruselas y de Lugano y el Reglamento 44/2001.

1.1. El Convenio de Bruselas de 27 de septiembre de 1968, relativo a la competencia judicial y a la ejecución de resoluciones judiciales en materia civil y mercantil (en vigor desde el 1.02.1973, versión consolidada DO C 189, 28.07.1990), adoptado sobre la base del artículo 220 del Tratado constitutivo de la Comunidad Europea (Tratado de Roma de 25 de marzo de 1957), con la finalidad de unificar las normas de competencia internacional de los órganos judiciales de los Estados miembros de la Comunidad Europea y de facilitar la libre circulación de decisiones judiciales en el “espacio europeo” —modificado en virtud de los Convenios de adhesión de los Estados incorporados con posterioridad a su entrada en vigor—, es el texto que ha venido rigiendo —hasta el mes de marzo de 2002— la competencia judicial internacional de los juzgados y tribunales de los Estados miembros de la Comunidad (v. Inf. SCHLOSSER, DO L 299, 1972, p. 32; texto codificado en español en DO C 189, 28.07.1990, p.2). Con el fin de asegurar la interpretación uniforme del Convenio, se suscribió el Protocolo de Luxemburgo de 3 de junio de 1971 (en vigor desde el 1.09.1974) que atribuye competencia al Tribunal de Justicia de las Comunidades Europeas (en adelante TJCE) para interpretar las disposiciones del Convenio, con una clara inspiración en el recurso prejudicial del antiguo artículo 177 del Tratado de Roma de 1957.

1.2. El Convenio de Lugano de 16 de septiembre 1988, relativo a la competencia judicial y a la ejecución de sentencias en materia civil y mercantil —considerado como un convenio *paralelo* al de Bruselas debido a la similitud de su normativa con la de este último—, fue concertado por los entonces doce Estados miembros de las Comunidades Europeas y los seis Estados parte de la Asociación Europea de Libre Comercio (AELC/EFTA). En la actualidad, su efectividad se circunscribe a las relaciones entre todos los Estados miembros de la Unión Europea más Islandia, Noruega y Suiza. Pese a basarse en principios similares

a los que inspiran el Convenio de Bruselas, el Convenio *paralelo* de Lugano presenta diferencias en algunas materias (v. Inf. P. JENARD/G. MÖLLER, DO C 59, 1979, pp. 1 ss., texto en español, DO C 189, 28.07.1990, pp. 122 ss). En cuanto a su interpretación, el TJCE no puede interpretarlo con carácter vinculante; sin embargo, el Protocolo número 2 al mismo dispone que los tribunales de los Estados parte en el Convenio de Lugano tendrán debidamente en cuenta en su aplicación e interpretación, “los principios definidos por cualquier resolución relativa a las disposiciones de dicho Convenio dictadas por los tribunales de los Estados contratantes”; a tal fin, se diseña un mecanismo de intercambio de informaciones de las resoluciones dictadas en aplicación de ambos Convenios (v. A. BORRÁS -ed.- 1998).

1.3. En diciembre de 1997, el Consejo de la Unión Europea encomendó a un grupo *ad hoc*, formado por representantes de los Estados miembros y de los Estados de la AELC, iniciar la revisión conjunta de los Convenios de Bruselas y de Lugano. Sobre la base de una Comunicación titulada “Hacia una mayor eficacia en la obtención y la ejecución de las resoluciones judiciales en la Unión Europea” (v. DO C 33, de 31.01.1998) se proponía elaborar un nuevo convenio y dos protocolos, aunque la Comunicación también contemplaba el objetivo de reflexionar sobre una posible acción de la Unión Europea en favor del acceso de los ciudadanos de la Unión a una justicia más eficaz, rápida y económica. Durante el periodo de los trabajos de revisión se logró un acuerdo político (Consejo de la Unión Europea de 27.05.1999) que tomó en cuenta la entrada en vigor del Tratado de la Unión Europea —TUE— y del Tratado constitutivo de la Comunidad Europea —TCE— (v. versión consolidada del Tratado de Amsterdam de 2 de octubre de 1997, DO C 325, de 24.12.2002) y la *comunitarización* de la cooperación judicial en materia civil y mercantil llevada a cabo por el artículo 65 TCE. Un nuevo acuerdo político (Consejo de Justicia e Interior de 30.11.2000) hizo posible la adopción formal del *Reglamento (CE) 44/2001 de 22 de diciembre de 2000*, más conocido como “Reglamento de Bruselas I”, relativo a la competencia judicial, el reconocimiento y la ejecución de resoluciones judiciales en materia civil y mercantil (v. DO L 12, de 16.01.2001), en vigor desde el 1º de marzo de 2002 (v. J.D. GONZÁLEZ CAMPOS, 2003, 401-449; S. SÁNCHEZ LORENZO, 2003, pp. 39-67). El objetivo de uniformidad en la interpretación de este

Reglamento se logra merced a lo previsto en el artículo 68.1 TCE, a cuyo tenor “cuando una cuestión sobre la interpretación de un acto comunitario adoptado de conformidad con el Título IV (como es el caso del R-44) se plantee ante un órgano jurisdiccional nacional, cuyas decisiones no sean susceptibles de ulterior recurso judicial de derecho interno, dicho órgano jurisdiccional podrá pedir al TJCE que se pronuncie sobre la misma, si estima necesaria una decisión al respecto para poder emitir su fallo”.

Consecuentemente, (a) el Reglamento 44/2001 es el *heredero* del Convenio de Bruselas de 1968; (b) su ámbito de aplicación interpartes alcanza a todos los Estados miembros de la Unión Europea excepto en las relaciones entre éstos con Dinamarca, dado que dicho país no participó en la aprobación del Reglamento (v. art. 69 TCE y Protocolo sobre la posición de Dinamarca); (c) para las relaciones con Dinamarca seguirá siendo de aplicación el Convenio de Bruselas de 1968 que, también, seguirá aplicándose en los territorios de los Estados miembros que entran en su ámbito de aplicación espacial y que están excluidos del Reglamento en virtud del artículo 229 del TCE; y, (d) la interpretación uniforme del Reglamento queda garantizada mediante la cuestión prejudicial ante el Tribunal de Justicia (art. 68.1 en relación con el art. 234 TCE).

II. El Reglamento 44/2001: ámbito de aplicación material y presupuesto general de aplicación.

2.1. *Materia civil y mercantil (concepto autónomo)*. Los dos convenios anteriormente citados, así como el Reglamento 44/2001, tienen el mismo ámbito de aplicación *rationae materiae* (civil y mercantil) con las exclusiones de las materias fiscal, aduanera y administrativa dada su consideración como litigios de Derecho público (art. 1.1 R-44). Pese a la distinción genérica entre litigios de Derecho público y litigios de Derecho privado, el TJCE tiene declarado que la *noción materia civil y mercantil* debe considerarse como un concepto autónomo que es preciso interpretar “teniendo en cuenta, por un lado, los objetivos y el sistema del Convenio y, por otro lado, los principios generales que se desprenden del conjunto de los sistemas jurídicos nacionales” (v. SS TJCE Asunto L.T.U-Eurocontrol, C-29/76, de 14.10.1976, §4; Asunto Gourdain, C-133/78, de

22.02.1979, §3; Asunto Rüffer, C-814/79, de 16.12.1980, §7-8; y, Asunto Volker Sonntag, C-172/91, de 21.04.1993, §18).

2.2. *Actos de autoridad pública.* Los litigios en que interviene una autoridad pública y un particular quedarán comprendidos en el ámbito de aplicación material del Reglamento comunitario, siempre que la autoridad en cuestión no actúe en ejercicio de su potestad pública (*iure imperium*). *Contario sensu*, quedan excluidos del ámbito de aplicación personal del Reglamento 44/2001 los litigios entablados entre autoridades públicas y personas privadas en los que aquélla haya actuado en ejercicio del poder público (v. Asunto L.T.U.-Eurocontrol, *cit.* §5; Asunto Rüffer, *cit.*, §8-12; y Asunto Volker Sonntag, *cit.*, §20-25).

2.3. *Grupo de litigios de Derecho privado excluidos.* Están excluidas del ámbito de aplicación del Reglamento ciertas materias de Derecho privado enumeradas de forma taxativa en el artículo 1 inciso 2: el estado y capacidad de las personas físicas (v. Asunto Krieg, C-145/86, de 4.02.1988, §15); los regímenes matrimoniales (v. Asunto De Cavel, C-120/79, de 6.03.1980 §7, Asunto C.H.W. c. G.J.H., C-25/81, de 31.03.1982, §5-9 y Asunto Boogaard-Laumen, C-220/95, de 27.02.1997, §22-23); los testamentos y las sucesiones; los procedimientos concursales (v. Asunto Gourdain, *cit.*, §4 y Asunto Coursier-Bellami, C-267/97, de 29.04.1999); la seguridad social; y, el arbitraje (v. Asunto Impianti, C-190/89, de 22.07.1991 §17). No se excluyen, pese a su naturaleza privada, los litigios relativos a alimentos tanto los que se suscitan a título principal como incidental (v. Asunto De Cavel, C-120/79, *cit.*, §5). Al tratarse de excepciones a la aplicación de la regla general su interpretación ha de ser, en principio, de carácter estricto (v. M. VIRGÓS SORIANO y F.J. GARCIMARTÍN ALFÉREZ, 2000, 74).

2.4. *El domicilio del demandado.* En el Reglamento 44/2001 el domicilio del demandado en un Estado miembro cumple una doble función. Por un lado, es un criterio de delimitación del texto legal aplicable (*presupuesto de aplicación*); así, si el domicilio de la parte demandada se encuentra en un Estado miembro se aplicarán las reglas de competencia judicial internacional previstas en el Reglamento, mientras que si el demandado se halla

domiciliado en un tercer Estado, el Reglamento remite a las normas de competencia judicial internacional del Derecho nacional. Por otro lado, es el criterio general y objetivo de atribución de competencia judicial internacional (regla *actor sequitur forum rei*); así, según el Reglamento, el domicilio del demandado atribuye la competencia judicial internacional con carácter general a los tribunales del Estado en cuestión (v. Asunto Bier, BV c. Mines de Postasse d'Alsace, S.A., C-27/76, de 30.11.1976, §9; Asunto Pierre Malhé, C-220/84, de 4.07.1985, entre otras). Esta regla admite derogaciones dado que el Reglamento:

(a) no impide, cumplidos ciertos requisitos de carácter material y procesal, las cláusulas de elección de foro —sea por sumisión expresa o tácita— y de sumisión al arbitraje (foro de la autonomía de la voluntad); (b) recoge las hipótesis en que —en atención a circunstancias vinculadas con la materia objeto del litigio y a la proximidad de las mismas a los tribunales de un Estado determinado— un demandado domiciliado en un Estado miembro puede ser llevado ante una jurisdicción de otro Estado miembro (foros *especiales* y foros de *protección* de la parte más débil); (c) establece, en una serie de materias tasadas, la competencia judicial internacional exclusiva de los tribunales de un determinado Estado (foros *exclusivos*); y, (d) con la finalidad de salvaguardar los derechos que constituyen el objeto de una acción principal (*periculum in mora*) y para preservar una situación de hecho o de derecho (*fumus boni iuris*), atribuye competencia para la adopción de medidas provisionales y cautelares —previstas por la ley de un Estado miembro— a las autoridades judiciales de dicho Estado, incluso si un tribunal de otro Estado miembro fuere competente para conocer sobre el fondo (foro de las *medidas cautelares*).

III. Competencias exclusivas en el Reglamento 44/2001.

3.1. *Atribución de competencia exclusiva por razón de la materia.* El artículo 22 del Reglamento 44/2001 contiene una lista de competencias, calificadas como *exclusivas*, para las materias relativas a inmuebles, sociedades y personas jurídicas, inscripciones en los registros públicos, derechos intelectuales y ejecución de decisiones (v. Inf. P. JENARD/G. MÖLLER, *cit.*, núm. 61 ss). Para estas materias —caracterizadas por los estrechos vínculos que unen el fondo del litigio con territorio del Estado miembro” (v. P. GOTHOT y D.

HOLLEAUX, 1985) y en las que intervienen con frecuencia leyes de policía—, son exclusivamente competentes “sin consideración del domicilio” los tribunales del Estado miembro que el citado artículo 22 designa (v. Asunto Sanders c. Van der Putte, C-73/77, de 14.12.1977, §9-10). Poco importa, pues, que el demandado esté domiciliado en otro Estado miembro o en un tercer país; a este respecto, los criterios del artículo 22 desempeñan, con independencia del domicilio, la función de criterio de conexión del proceso con el *territorio* 44 (v. A.L. CALVO CARAVACA / J. CARRASCOA GONZÁLEZ, 2004, 108), desencadenando la aplicación del Reglamento y excluyendo las normas de competencia judicial internacional del Derecho interno de los Estados miembros. Consecuentemente, la materia del proceso como criterio de vinculación al Reglamento desplaza el criterio del domicilio del demandado y también la voluntad de las partes y esto sucede no sólo cuando se actualice en un Estado miembro el criterio designado en el artículo 22 sino también cuando se dé en un tercer Estado no miembro —“efecto reflejo”— (v. *infra*; v. G.A.L. DROZ, 1972).

3.2. *Caracteres generales de las competencias exclusivas y su incidencia en otros preceptos del Reglamento 44/2001.* En primer lugar, estas competencias son *generales* —al igual que la del artículo 2.1 (v. *supra*, “domicilio del demandado”)— por cuanto el artículo 22 atribuye la competencia a los tribunales del país que indica; en este sentido, se afirma que son criterios cerrados (“son los que son”). En segundo lugar, son *directamente imperativas e inderogables*, pues no ceden ni ante un acuerdo de prórroga de jurisdicción por sumisión expresa a favor de la jurisdicción de otro Estado miembro o de un tercer país (art. 23) ni ante la comparecencia del demandado contestando a la demanda sin impugnar la competencia —sumisión tácita— (art. 24). En tercer lugar, el tribunal de un Estado miembro que conociere a título principal de un litigio cuyo objeto sea una de las materias incluidas en el art. 22, deberá declararse de oficio incompetente si esta competencia es atribuida por virtud del art. 22 a un tribunal de otro Estado miembro (art. 25). En cuarto lugar, cuando una competencia exclusiva del artículo 22 corresponda excepcionalmente a las jurisdicciones de varios Estados miembros —situación muy infrecuente según el Informe JENARD (v. *cit.* p. 159)—, el desistimiento se llevará a cabo a favor del tribunal ante el que se hubiere presentado la primera demanda (art. 29), solución que tiende a salvar la reticencia natural de una jurisdicción exclusivamente competente a inhibirse a favor de

otra (v. P. GOTHOT y D. HOLLEAUX, 136). En quinto lugar, su naturaleza es *indirectamente exclusiva*; esto significa, que el desconocimiento (entiéndase, violación) de las disposiciones normativas sobre las competencias exclusivas figura entre las causas de denegación de reconocimiento y ejecución de una decisión proveniente de un Estado miembro —arts. 35.1 y 45.1— (v. P. ABARCA JUNCO, 2003, 403-535). Finalmente, tanto el carácter *directamente imperativo* como la naturaleza *indirectamente exclusiva* de las competencias del artículo 22 se actualizarán únicamente cuando el proceso tenga por objeto *a título principal* una de las materias previstas en el mencionado precepto. Consecuentemente, las materias a las que el artículo 22 del Reglamento 44/2001 reserva la competencia exclusiva a favor de los tribunales de un determinado Estado miembro no serán directamente imperativas ni podrá invocarse su efecto indirectamente exclusivo si surgieran como cuestión incidental, prejudicial o accesorio en otro procedimiento o pretensión procesal de la que conozca un tribunal de un Estado miembro (v. Inf. P. JENARD/G. MÖLLER, 34; G.A.L. DROZ, núm. 146).

3.3. *El “efecto reflejo” del artículo 22 del Reglamento 44/2001.* Según la expresión acuñada por G.A.L. DROZ (v. *cit.* num. 64 s), el artículo 22 —heredero del art. 16 del Convenio de Bruselas de 1968—, tiene un *efecto reflejo* en la hipótesis en que el foro competencial empleado por los distintos párrafos del mencionado precepto no otorgue la competencia judicial internacional a un Estado miembro. Es decir, cuando el proceso tiene por objeto una de las categorías previstas en el artículo 22 y el criterio de competencia judicial correspondiente se actualiza fuera de la Comunidad. Un ejemplo permite ilustrar la hipótesis: imaginemos un litigio entre demandante domiciliado en Francia y demandado domiciliado en España relativo a la propiedad de un bien inmueble situado en México; es evidente que no se da la condición de aplicación del artículo 22.1 del Reglamento 44/2001 que atribuye la competencia exclusiva en “materia de derechos reales inmobiliarios a los tribunales del Estado miembro donde el inmueble se hallare sito”. Pues bien, la teoría del *efecto reflejo* propugna la inaplicación de las normas del Reglamento al supuesto en cuestión; hecho que desencadenará la aplicación de la normativa interna de cada Derecho nacional en el sector de la competencia judicial internacional (v. J. C. FERNÁNDEZ ROZAS/S. SÁNCHEZ LORENZO, 1993, 288-289; J.M. ESPINAR VICENTE, 1993, 55). Desde esta

perspectiva, un sector mayoritario de la doctrina afirma que el *efecto reflejo* se proyecta (“refleja”) en tres planos: (1) impide la sujeción del proceso al Reglamento 44/2001; (2) obliga a que el tribunal del Estado miembro se declare de oficio incompetente; y, (3) bloquea la aplicación de los restantes foros del Reglamento; es decir, carecerán de efecto los pactos de sumisión expresa y la sumisión tácita y no se tomará en consideración el fuero general del domicilio del demandado en un Estado miembro.

Posteriormente, la tesis del *efecto reflejo* fue “corregida” en el Informe ALMEIDA/DESANTES/JENARD (v. DO C 189, de 28.07.1990) al *Convenio de San Sebastián de 26 de mayo de 1989, relativo a la adhesión de España y Portugal a la Comunidad Europea* (DO L 285, de 3.10.1989) que obligaba a renegociar el Convenio de Bruselas. El Informe opta por la tesis de la “aplicación de los restantes foros del Convenio de Bruselas” y sugiere que los supuestos no cubiertos por el art. 16 del Convenio de Bruselas pasen a ser regulados por las normas de competencia del mismo Convenio, “al no existir razón que justifique la exclusión de tales litigios de su ámbito de aplicación material”. Esta tesis se fundamenta en la teoría *anti-denegación de Justicia* y aduce básicamente: (a) que el Reglamento 44/2001 no contiene una *norma negativa* de competencia judicial internacional que impida a los tribunales de los Estados miembros conocer de estos casos; (b) que el Reglamento 44/2001 no puede declarar competentes a los tribunales de un Estado no parte o no miembro; y (c) que aplicando los restantes foros del Reglamento 44/2001 se evita una denegación de Justicia; y es que, de declararse la incompetencia del tribunal del Estado parte o del Estado miembro no existe garantía de que la sentencia dictada por un tercer país sea reconocida y ejecutada en el *territorio 44*: situación ésta que —precisamente— podría dar lugar a la *denegación de Justicia* (v. J. CARRASCOSA GONZÁLEZ, -en A.L. Calvo Caravaca, ed.-. Madrid, 1994, 324; A.L. CALVO CARAVACA/J. CARRASCOSA GONZÁLEZ, 2004, p. 114).

IV. Competencia exclusiva en materia de derechos reales inmobiliarios y de arrendamientos de inmuebles.

4.1. Enunciado y justificación del foro de las acciones reales en el Reglamento 44/2001.

Art. 22, párrafo 1.- Son exclusivamente competentes, sin consideración del domicilio: 1) en materia de derechos reales inmobiliarios y de contratos de arrendamiento de bienes inmuebles, los tribunales del Estado miembro donde el inmueble se hallare sito. No obstante, en materia de contratos de arrendamiento de bienes inmuebles celebrados para un uso particular durante un plazo máximo de seis meses consecutivos, serán igualmente competentes los tribunales del Estado miembro donde estuviere domiciliado el demandado, siempre que el arrendatario fuere una persona física y que propietario y arrendatario estuvieren domiciliados en el mismo Estado miembro.

El artículo 22. 1 atribuye una competencia exclusiva a los tribunales del Estado miembro donde el inmueble esté situado para conocer de las acciones reales relativas a dicho inmueble (v. J.D. GONZÁLEZ CAMPOS, 2003, 337-340). El TJCE ha señalado que la razón fundamental de esta solución es la circunstancia de que, “los tribunales del Estado de situación del inmueble son los mejor situados, teniendo en cuenta la proximidad, para tener un buen conocimiento de las situaciones fácticas y para aplicar y reglas y usos que son, en general, las del país de situación del inmueble” (v. Asunto Reichert y otros c. Dresdner Bank C-115/88, de 10.01.1990, §10). Asimismo, el TJCE ha expresado que la atribución de una competencia exclusiva responde al interés de una buena administración de la justicia”; por ende, se aplica a los litigios relativos a los derechos reales inmobiliarios que han de juzgarse según las normas del Estado en el que esté situado el inmueble dado que tales controversias, “requieren con frecuencia que se efectúen comprobaciones, investigaciones y peritajes que deben realizarse en aquel lugar” (v. Asunto Sanders c. van der Putte, *cit.*, §13).

Consecuentemente, el *principio de proximidad* y el *interés de una buena administración de la justicia*, fundamentan —en opinión reiterada del Tribunal de Justicia— la privación a las partes de la posibilidad de designar otro fuero y, en algunos casos, someterlas a un órgano que no es el del domicilio de ninguna de ellas. Teniendo en cuenta esta finalidad, y su fundamento, el artículo 22 no debe ser interpretado en un sentido más amplio de lo que en ambos casos se requiere; es por eso que el Tribunal de Justicia ha llevado a cabo una interpretación restrictiva del mencionado precepto descartando su aplicación a ciertos casos (v. *infra*, la “calificación comunitaria” del concepto derechos reales inmobiliarios).

4.2. *Ámbito de aplicación material del artículo 22.1: acciones excluidas.* No todas las acciones relativas a los bienes inmuebles están incluidas en el ámbito de aplicación material del artículo 22.1 del Reglamento 44/2001. El TJCE tiene declarado que son únicamente aquellas que (...) “pertenezcan a la categoría de las acciones destinadas 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 a garantizar a los titulares de tales derechos la protección de las facultades vinculadas a sus títulos” (v. Auto TJCE Asunto Gaillard c. Alaya Chekili, C-518/99, de 5.04.2001, §15, con cita STJCE Asunto Reichert y otros c. Dresdner Bank, *cit.*, §8). Es decir, las acciones basadas en un derecho real inmobiliario, principal o accesorio —*actio in rem*—, tales como el derecho de propiedad o el usufructo (v. Asunto Webb, C-294/92, de 17.05.1994, §14). En cambio, las *acciones personales* que afecten a un inmueble, a excepción de las que conciernen a los arrendamientos, escapan del artículo *in commento* (*ad ex.*, la acción de reparación del daño causado a un inmueble; v. Inf. Schlosser, *cit.*, núm. 163). Tampoco son cubiertas por el precepto las *acciones mixtas*, como son las acciones de anulación, rescisión o resolución de un contrato de venta de inmuebles. Para el profesor Schlosser, estas acciones que son mixtas o puramente personales según que el contrato haya o no transferido de inmediato la propiedad, “no están sujetas de todos modos al art. 16.1 del Convenio” (v. Inf Schlosser, *cit.*, núm. 169 s).

4.3. *Excepción a la regla general de la competencia exclusiva del art. 22.1: la competencia en materia de arrendamiento de bienes inmuebles de corta duración.* El Convenio de San Sebastián de 26 de mayo de 1989, relativo a la adhesión de España y Portugal (v. *supra*) introdujo un apartado b) al número 1 del artículo 16 estableciendo una solución especial en materia de arrendamientos de temporada o de corta duración, cuando ambas partes tuvieran su domicilio en un Estado distinto al Estado donde se ubica el inmueble (v. Asunto Rösler c. Rottwinkel, C- 241/83, de 15.01.1983, §10). El supuesto lo recoge el art. 22.1 *in fine* del Reglamento 44/2001 estableciendo la competencia alternativa de los tribunales del Estado de la situación del inmueble y del Estado del domicilio del demandado, siempre que el contrato de arrendamiento del bien inmueble: (a) se destine a un uso particular; (b) se celebre por un plazo máximo de seis meses consecutivos; (c) el arrendatario sea una persona física. Repárese que el Convenio de Bruselas de 1968 exige que también el

arrendador sea una persona física; y, (d) el propietario y el arrendatario estén domiciliadas en el mismo Estado miembro.

El TJCE ha interpretado de manera amplia la expresión “contratos de arrendamiento sobre bienes inmuebles” incluyendo en la noción cualquier litigio relativo a la existencia o interpretación de los contratos de arrendamiento, su duración, la restitución de la posesión del bien inmueble al arrendador, la reparación de los desperfectos causados por el arrendatario o el cobro del alquiler y de los demás gastos accesorios que debe pagar el arrendatario, como los de consumo de agua, gas y electricidad. También están comprendidos dentro del ámbito de esta competencia exclusiva, los litigios relativos a las obligaciones respectivas del arrendador y del arrendatarios derivadas del contrato. Por el contrario, aquellos litigios que sólo se relacionan indirectamente con el uso de la propiedad arrendada, como los referentes a la pérdida del disfrute de las vacaciones y los gastos de viaje, no corresponden a la competencia exclusiva contemplada por el precepto *in commento* (v. Asunto Rösler c. Rottwinkel, *cit*, §29). Finalmente, en el asunto Dansommer el Tribunal de Justicia ha declarado que el ámbito de aplicación en materia de contratos de arrendamiento de bienes inmuebles incluye una acción por daños y perjuicios relativa a la conservación deficiente y al deterioro causado a una vivienda tomada en arriendo por un particular para pasar unas semanas de vacaciones, aun cuando dicha acción no sea ejercitada directamente por el propietario del inmueble, sino por un organizador de viajes profesional a través del cual dicho particular había arrendado la vivienda y que acude ante el órgano jurisdiccional tras haberse subrogado en los derechos del propietario del inmueble (v. Asunto Dansommer, C-8/98, de 27.01.2000, §38).

4.4. *Interpretación del art. 22.1 del Reglamento 44/2001: la “calificación comunitaria” del concepto derechos reales inmobiliarios y de la noción de arrendamiento sobre bienes inmuebles.* En relación con la determinación del ámbito de aplicación material del precepto *in commento* hay que reparar en el problema relativo a la calificación tanto de las acciones como de las pretensiones de las partes. El Tribunal de Justicia —consciente de que, efectivamente, la definición de derechos reales, acciones reales e inmuebles puede plantear dificultades; de que el artículo 16.1 no implica un reenvío a la calificación del Derecho interno de las legislaciones nacionales de los Estados miembros; y, de que la interpretación

del precepto ha de ser restrictiva dada a su finalidad y fundamento (v. *supra*)— ha venido elaborando *definiciones comunitarias autónomas* a partir de las cuales construye las *calificaciones necesarias*, “teniendo en cuenta las características de los derechos, acciones y bienes en cuestión según las leyes que los regulen” (v. Inf. Schlosser, *cit.*, núm. 167 y P. GOTHOT y D. HOLLEAUX, *cit.*, p. 93). Las ventajas de esta técnica de interpretación han sido puestas de relieve por el profesor JENARD en su Informe (v. Inf. ALMEIDA/DESANTES/JENARD, *cit.*, p. 35). Desde esta perspectiva, los principales problemas suscitados ante el TJCE pueden agruparse en torno a los siguientes *items*:

A. Interpretación restrictiva del ámbito de aplicación material del artículo 22.1 R-44/2001.

Llevando a cabo una interpretación restrictiva (v. Asunto Rösler c. Rottwinkel, *cit.*), el TJCE ha declarado excluidas del ámbito de aplicación de este precepto las siguientes acciones:

- (1) la acción por la que un acreedor impugna un contrato de compraventa de un inmueble celebrado por un deudor suyo o una donación efectuada por este último; es decir, la acción *pauliana* (v. Asunto Reichert c. Dresdner Bank, *cit.*, §12);
- (2) el contrato de explotación de un negocio ejercido en un inmueble que el arrendador ha alquilado a un tercero; es decir, la explotación de industria y el arrendamiento de empresa (v. Asunto Sanders c. Van del Putte, *cit.*, §16-19);
- (3) las acciones derivadas de aquellos contratos complejos celebrados en un Estado contratante por el que un organizador de viajes profesional, con domicilio en dicho Estado, se obliga frente a un cliente, domiciliado en ese mismo Estado, a cederle, durante algunas semanas, el uso de un alojamiento de vacaciones situado en otro Estado contratante, del que el organizador de viajes no es propietario, así como a gestionar la reserva de viaje (v. Asunto Hacker c. Euro-Relais GmbH, C- 280/90, de 26.02.1992, §14);
- (4) la acción que tiene por objeto que se declare que una persona posee un bien inmueble en calidad de *trustee* y que se le ordene otorgar los documentos necesarios para que el demandante adquiriera la *legal ownership*; es decir, las acciones personales derivadas de un *trust* inmobiliario (v. Asunto Webb, *cit.*, §19);
- (5) la demanda que tiene por objeto la indemnización por el uso de un bien inmueble tras la declaración de nulidad de la transmisión de la propiedad (v. Asunto Lieber c. Göbel, C-292/93, de 9.06.1994, §22);
- (6) las acciones derivadas de

seguros relativos al arrendamiento (v. Asunto Dansommer, C-8/98, de 27.01.2000, §38,2); y, (7) la acción de resolución de un contrato de venta de un inmueble y de indemnización de los daños y perjuicios causados por esta resolución (v. Asunto Gaillard c. Alaya Chekili, *cit.*, §19-22).

B. Interpretación del lugar de situación del bien inmueble. Aunque la situación del inmueble no suscita, de ordinario, problemas de interpretación dada su localización geográfica, pueden presentarse casos en los que las partes integrantes del inmueble se encuentren situadas en dos Estados miembros —*inmuebles fronterizos*—. El TJCE, para discernir el tribunal competente, ha distinguido según se trate de inmuebles “contiguos” o “separados”. Y así, si se trata de inmuebles “separados” y la acción afecta a una parte del inmueble, son competentes los tribunales del país donde se halla dicha parte; pero, si la acción concierne al inmueble entero, no opera la regla anterior, y son competentes con carácter concurrentes ambas jurisdicciones. En el caso de inmuebles “contiguos”, si una parte del inmueble se halla casi enteramente situada en un uno de los Estados, la competencia corresponde a los tribunales del Estado miembro donde se ubica la mayor parte del inmueble. En el caso de no ser posible identificar la situación concreta de la parte relevante del inmueble, los tribunales de cada Estado conocerán del asunto en lo relativo a la parte del inmueble que se halle en su territorio (v. Asunto Scherrens c. Maenhout, C-158/87, de 6.07.1988, §13-14).

C. Interpretación del carácter real o no de un determinado derecho. Existen algunos supuestos dudosos en los que un determinado derecho es calificado en un Estado miembro como *derecho real* en tanto que en otro Estado miembro no reviste tal calificación. Nada dice el Reglamento 44/2001 ni tampoco el TJCE se ha pronunciado de modo expreso sobre el particular, aunque, llegado el caso, no parece plausible que el TJCE vaya a apartarse de su doctrina, asentada en dos órdenes de ideas: por una parte, siguiendo la misma técnica hermenéutica expuesta, establecerá una definición material, propia y “comunitaria” de lo que debe entenderse por *derecho real*; y, por otra parte, potenciará la aplicación uniforme del Reglamento 44/2001 mediante una interpretación restrictiva del ámbito de aplicación material del apartado 1 del artículo 22.

Bibliografía.

Doctrina. ABARCA JUNCO, P., “El reconocimiento y la ejecución de decisiones extranjeras en España”, en *Derecho internacional privado*, Vol. I, (A.P. ABARCA JUNCO, dir.), Madrid, 2003. AGUILAR BENÍTEZ DE LUGO, ET.AL., *Lecciones de Derecho procesal civil internacional*, Sevilla, 2002. BORRÁS RODRÍGUEZ, A. -Ed.-, *La revisión de los convenios de Bruselas de 1968 y Lugano de 1988 sobre competencia judicial y ejecución de resoluciones judiciales: una reflexión preliminar española*, Madrid, 1998. CALVO CARAVACA, A.L./CARRASCOSA GONZÁLEZ, J., *Derecho internacional privado*, Vol. I, 5ª ed., Madrid, 2004. CARRASCOSA GONZÁLEZ, J., “Competencia exclusivas. Artículo 16”, en *Comentario al Convenio de Bruselas relativo a la competencia judicial y a la ejecución de resoluciones judiciales en materia civil y mercantil*, —A.L. CALVO CARAVACA, ed.—, Madrid, 1994. DROZ, G.A.L., *Compétence judiciaire et effets des jugements dans le Marché común. Étude de la Convention de Bruxelles du 27 de septembre 1968*, París, 1972. ESPINAR VICENTE, J.M., *Curso de Derecho internacional privado español. Derecho procesal civil internacional*, Madrid, 1993. FERNÁNDEZ ROZAS, J.C./SÁNCHEZ LORENZO, S., *Curso de Derecho internacional privado*, Madrid, 2000. GONZÁLEZ CAMPOS, J.D., “La competencia judicial internacional”, en *Derecho internacional privado*, Vol. I. (P. ABARCA JUNCO, dir.), Madrid, 2003. GOTHOT, P./HOLLEAUX, D., *La Convención de Bruselas de 27 de septiembre de 1968*, trad. español, Madrid, 1985. SÁNCHEZ LORENZO, S., “Competencia Judicial, reconocimiento y ejecución de resoluciones judiciales en materia civil y mercantil: el Reglamento 44/2001”, en *Cooperación judicial en materia civil y la unificación del Derecho privado en Europa* -SÁNCHEZ LORENZO, S./MOYA ESCUDERO, M., Eds.-, Madrid, 2003. VIRGÓS SORIANO, M./GARCIMARTÍN ALFÉREZ, F.J., *Derecho procesal civil internacional. Litigación internacional*, Madrid, 2000.

Documentos oficiales. (1) Convenio de Bruselas de 27 de septiembre de 1968, relativo a la competencia judicial y a la ejecución de resoluciones judiciales en materia civil y mercantil, DO C 189, 28.07.1990. (2) Informe SCHLOSSER, DO, L 299, 1972. (3) Informe P. JENARD/G. MÖLLER, DO C 59, 1979, texto en español, DO C 189, 28.07.1990. (4) Informe ALMEIDA/DESANTES/JENARD, —DO C 189, de 28.07.1990—, al *Convenio de San Sebastián de 26 de mayo de 1989, relativo a la adhesión de España y Portugal a la Comunidad Europea*, DO L 285, de 3.10.1989. (6) Reglamento (CE) 44/2001, de 22 de diciembre de 2000, DO L 12, de 16.01.2001. (7) Tratado de Amsterdam, de 2 de octubre de 1997, versión consolidada DO C 325, de 24.12.2002.

Materiales jurídicos en Internet. (1) El portal del Derecho de la Unión Europea: <http://europa.eu.int/eur-lex/es/index.html>; (2) Legislación de la Unión Europea: http://europa.eu.int/eur-lex/es/search/search_oj.html; (3) Jurisprudencia del TJCE: <http://europa.eu.int/cj/index.htm>.