
This is the **published version** of the bachelor thesis:

González Molina, Antonio. *La calificación autónoma de los derechos reales inmobiliarios en el Derecho de la UE*. Treball de Final de Grau (Universitat Autònoma de Barcelona), 2026 (Dret). 42 pàg.

This version is available at <https://ddd.uab.cat/record/331905>

under the terms of the  license.



Universitat Autònoma de Barcelona

Facultat de Dret

TRABAJO DE FINAL DE GRADO

**La calificación autónoma de los derechos reales inmobiliarios en el Derecho de la
UE**

Facultad de Derecho

Grado en Derecho

Curso Académico: 2025-2026

Autor: GONZÁLEZ MOLINA, Antonio

Tutor: ARENAS GARCÍA, Rafael

Número de palabras: 11.997

Fecha de entrega: 12.05.2026

Agradecimientos

“Mi más sincera gratitud al Profesor Rafael Arenas, por su valiosa dirección, su paciencia y la confianza depositada en este trabajo. Asimismo, agradezco a los profesores del área de Derecho Internacional Privado, cuya pasión y enseñanza despertaron en mí la vocación por esta disciplina.

A mis compañeros y compañeras, por su inestimable ayuda en el desarrollo de este trabajo; gracias por el intercambio de ideas y por el apoyo crítico que tanto ha enriquecido estas páginas. Finalmente, a mi familia, por ser el pilar fundamental de mi vida y el motor que me ha permitido culminar esta etapa con éxito.”

Resumen:

Este trabajo analiza la posición de los derechos reales sobre bienes inmuebles en el sistema de DIPr de la UE, partiendo de una asimetría normativa fundamental: mientras que el RB I *bis* establece una competencia exclusiva del forum *rei sitae* para la materia real, el RR I se limita a las obligaciones contractuales y no ofrece una regulación unificada del estatuto real inmobiliario, cuya determinación continúa dependiendo de las normas de conflicto de los Estados miembros., remitiendo su regulación a la diversidad de las legislaciones nacionales. Este desajuste ha obligado al TJUE a asumir un papel relevante en la delimitación de ambas categorías. Mediante el análisis de la jurisprudencia del Tribunal, el estudio examina la consolidación de un concepto autónomo y restrictivo de materia real inmobiliaria, conforme al cual no basta con que el litigio se vincule a un inmueble, sino que se exige que la acción incida directamente sobre la titularidad, el contenido o el ejercicio del derecho con eficacia *erga omnes*. Las pretensiones que no alcanzan ese umbral son reconducidas hacia el foro contractual o el del domicilio del demandado. Como eje central de la investigación, se expone el fenómeno de la contractualización de los litigios inmobiliarios: pretensiones con una intensa proyección inmobiliaria —como la acción pauliana ejercitada respecto de un inmueble, la nulidad de contratos traslativos o la reclamación de cuotas de comunidad— son reconducidas por el TJUE, en determinados supuestos, hacia categorías obligacionales o contractuales, siempre que la acción no incida directamente sobre la titularidad, existencia, extensión u oponibilidad *erga omnes* del derecho real. Si bien esta orientación favorece la previsibilidad competencial y la libre circulación de resoluciones, el trabajo advierte de un riesgo inherente: que las sentencias dictadas al margen de las garantías registrales del Estado de situación del bien resulten de difícil ejecución o carezcan de eficacia frente a terceros adquirentes de buena fe.

Palabras clave: Derecho Internacional Privado, Reglamento Bruselas I bis, derechos reales inmobiliarios, competencia exclusiva, materia contractual, calificación autónoma, *lex rei sitae*, Reglamento Roma I.

Abstract:

This paper analyzes the position of rights in rem over immovable property in the EU private international law system, starting from a fundamental regulatory asymmetry: while the RB I bis establishes an exclusive competence of the forum rei sitae for real matter, the RR I is limited to contractual obligations and does not offer a unified regulation of the real estate statute, the determination of which continues to depend on the conflict rules of the Member States, referring its regulation to the diversity of national legislations. This mismatch has forced the CJEU to assume a relevant role in the delimitation of both categories. By analysing the Court's case-law, the study examines the consolidation of an autonomous and restrictive concept of real estate matters, according to which it is not enough for the dispute to be linked to a property, but it is required that the action has a direct impact on the ownership, content or exercise of the right with erga omnes effectiveness. Claims that do not reach this threshold are redirected to the contractual forum or that of the defendant's domicile. As the central axis of the research, the phenomenon of the contractualization of real estate litigation is exposed: claims with an intense real estate projection – such as the actio pauliana exercised with respect to a property, the nullity of transferable contracts or the claim for community fees – are redirected by the CJEU, in certain cases, to obligational or contractual categories, provided that the action does not directly affect the ownership, existence, extension or erga omnes enforceability of the right in rem. Although this orientation favours the predictability of jurisdiction and the free circulation of decisions, the work warns of an inherent risk: that judgments issued outside the registry guarantees of the State in which the property is located are difficult to enforce or lack effectiveness against third party purchasers in good faith.

Keywords: Private International Law, Brussels I bis Regulation, rights in rem in immovable property, exclusive jurisdiction, contractual matters, autonomous classification, lex rei sitae, Rome I Regulation.

Listado de abreviaturas:

STJUE – Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea

TJUE – Tribunal de Justicia de la Unión Europea

CC – Código Civil Español

CCCat – Código Civil Catalán

DGRN – Dirección General de los Registros y del Notariado

DGSJFP – Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública

DOUE – Diario Oficial de la Unión Europea

LEC – Ley de Enjuiciamiento Civil

LH – Ley Hipotecaria

RH – Reglamento Hipotecario

LOPJ – Ley Orgánica del Poder Judicial

RB I *bis* – Reglamento (UE) núm. 1215/2012 (Bruselas I bis)

RR I – Reglamento (CE) núm. 593/2008 (Roma I)

TFUE – Tratado de Funcionamiento de la Unión Europea

EEMM – Estados miembros

EM – Estado miembro

EEE – Espacio Económico Europeo

ÍNDICE

INTRODUCCIÓN	7
CAPÍTULO I. EL ESTATUTO JURÍDICO DEL DERECHO REAL: APROXIMACIÓN HISTÓRICA Y CONCEPTUAL	8
1. Evolución histórica y definición esencial del derecho real.....	9
2. La distinción fundamental con los derechos de crédito	10
3. Los diferentes sistemas de transmisión de la propiedad en Europa.....	11
CAPÍTULO II. EL MARCO NORMATIVO VIGENTE EN LA UNIÓN EUROPEA.....	13
1. El sistema de competencia judicial internacional: Reglamento Bruselas I <i>bis</i>	13
2. El sistema de ley aplicable: Reglamento Roma I y la norma nacional	15
CAPÍTULO III. LA INTERPRETACIÓN DEL TRIBUNAL DE JUSTICIA DE LA UNIÓN EUROPEA.....	18
1. El principio de interpretación restrictiva de las excepciones	18
2. La construcción del concepto autónomo de derecho real	19
3. Figuras excluidas: derechos personales de uso, pretensiones indemnizatorias y acción pauliana.....	22
CAPÍTULO IV. EL FENÓMENO DE LA CONTRACTUALIZACIÓN DE LOS LITIGIOS INMOBILIARIOS	24
1. Definición y alcance del fenómeno de la contractualización	24
1.1. Las acciones de nulidad de contratos traslativos.....	25
1.2. La acción pauliana: la tutela del crédito frente al fraude	26
1.3. Las obligaciones derivadas del uso y disfrute del inmueble	28
CAPÍTULO V. IMPLICACIONES PRÁCTICAS: LA SEGURIDAD JURÍDICA Y EL ACCESO REGISTRAL.....	30
1. Riesgos de descoordinación entre el tribunal competente y la ley aplicable	30
2. El reconocimiento y ejecución de sentencias extranjeras en materia inmobiliaria ..	32
3. El control de acceso y adaptación en el Registro de la Propiedad	33
CONCLUSIONES	37
BIBLIOGRAFÍA	38

INTRODUCCIÓN

1. Los derechos reales sobre bienes inmuebles han ocupado tradicionalmente una posición central en los ordenamientos civiles, tanto por su vinculación con la propiedad y la posesión como por las exigencias de seguridad jurídica que rodean al tráfico inmobiliario. Sin embargo, cuando estas situaciones se proyectan en el ámbito del DIPr de la UE, su tratamiento plantea dificultades que no pueden resolverse únicamente a partir de las categorías clásicas del Derecho interno. En ese plano, la cuestión deja de consistir solo en determinar el contenido o la protección del derecho real, y pasa a depender también de cómo se articulan las normas sobre competencia judicial internacional y ley aplicable.

En este contexto, el presente trabajo tiene por objeto analizar la posición que ocupan los derechos reales sobre bienes inmuebles dentro del sistema europeo de DIPr. El interés del tema se explica, en buena medida, por la falta de una respuesta plenamente uniforme en esta materia. Mientras que el RB I *bis* establece un foro exclusivo para determinados litigios relativos a derechos reales inmobiliarios, la regulación de la ley aplicable no presenta el mismo grado de desarrollo ni ofrece una solución unitaria equiparable. Esta asimetría obliga a examinar cuál es el verdadero alcance de la materia real en el Derecho de la Unión y, sobre todo, qué criterios permiten distinguirla de otros ámbitos próximos, en especial del contractual.

2. La jurisprudencia del TJUE ha desempeñado aquí un papel esencial. La delimitación de la denominada materia real inmobiliaria no ha quedado cerrada por el tenor literal de las normas, sino que ha sido perfilada progresivamente por la interpretación jurisprudencial, mediante la construcción de una noción autónoma de derecho real a efectos de competencia judicial internacional y una interpretación restrictiva del foro exclusivo del lugar de situación del inmueble. Ello ha llevado a excluir de ese ámbito controversias que, aunque relacionadas con bienes inmuebles, encuentran su fundamento inmediato en relaciones obligacionales.

A partir de estas premisas, el trabajo se estructura como sigue. En primer lugar, se aborda la configuración general de los derechos reales y su distinción respecto de los derechos de crédito. En segundo término, se examina el marco normativo europeo aplicable, diferenciando entre el régimen de competencia judicial y el de ley aplicable. Posteriormente, se analiza la interpretación jurisprudencial del TJUE, con especial atención a la reconducción de determinados litigios al plano contractual. Finalmente, se valoran las implicaciones prácticas de esta evolución desde la perspectiva de la seguridad jurídica y del acceso registral.

CAPÍTULO I. EL ESTATUTO JURÍDICO DEL DERECHO REAL: APROXIMACIÓN HISTÓRICA Y CONCEPTUAL

3. Comprender cómo el TJUE interpreta de forma autónoma la materia de los derechos reales exige, antes de nada, plantear una cuestión previa: ¿qué es un derecho real y por qué ha sido tradicionalmente una de las materias más protegidas por los ordenamientos jurídicos estatales?¹ Durante siglos, los derechos reales han operado como una manifestación especialmente intensa del poder de ordenación del Estado sobre los bienes situados en su territorio, conectándose por ello con la idea de soberanía, con la seguridad del tráfico y, en particular, con la confianza colectiva en que la titularidad sobre un bien permanece frente a cualquiera.

En el marco europeo, sin embargo, esta lectura clásica se ha ido matizando. El Derecho de la Unión no sustituye por completo a las categorías civiles de origen interno, pero sí las condiciona cuando entran en juego sus objetivos fundacionales: la libre circulación, la previsibilidad en las situaciones transfronterizas y el funcionamiento eficiente del mercado interior. De hecho, una parte esencial de la función del TJUE consiste precisamente en unificar el significado funcional de conceptos jurídicos que, en cada EM, se han construido sobre tradiciones distintas. Ahora bien, conviene anticipar que, en materia de derechos reales, lo que realiza el TJUE no es propiamente una interpretación autónoma, sino una calificación autónoma: al no existir un concepto europeo positivo del derecho real que pueda ser interpretado, el Tribunal no fija el contenido abstracto de la categoría, sino que decide caso por caso si la acción concreta que se le somete pertenece o no a la materia real². Esta distinción —cuyo desarrollo se aborda en el Capítulo III— es decisiva, porque permite al TJUE reordenar, al menos parcialmente, el mapa interno de lo real y lo obligacional, desplazando litigios con apariencia inmobiliaria hacia el terreno contractual, más afín a la lógica del mercado.

Resulta, por tanto, imprescindible asentar una base clara —histórica, conceptual y estructural— acerca de qué es un derecho real, qué lo distingue de un derecho de crédito y por qué, en Europa, la transmisión de la propiedad presenta diferencias tan acusadas entre los distintos EEMM. Conviene precisar, no obstante, una delimitación esencial del objeto de este trabajo. Aun cuando la categoría dogmática del derecho real abarca tanto los bienes muebles como los inmuebles, el presente estudio se circunscribe exclusivamente a los derechos reales sobre bienes inmuebles.

¹ *Vid.* Arenas García, R., «Forma de las escrituras sobre derechos reales: Aceptación de títulos notariales extranjeros», en Font i Mas, M., Serrano de Nicolás, Á. y Vázquez Moral, P. (Eds.), *Derechos reales en el Derecho internacional privado de la UE: Aspectos jurídico-prácticos desde la perspectiva notarial*, Marcial Pons, 2024, pp. 133-156.

² La interpretación autónoma consiste en atribuir a un concepto del Derecho de la Unión un significado propio, comunitario y desvinculado de las definiciones nacionales; la calificación autónoma, en cambio, es la operación por la que se subsume un supuesto concreto en la categoría previamente interpretada. La distinción se desarrolla en el Capítulo III.

1. Evolución histórica y definición esencial del derecho real

4. El derecho real no es una construcción reciente del Derecho Privado, sino uno de los pilares del Derecho Civil Patrimonial, en la medida en que organiza una dimensión fundamental de la vida económica: la atribución de los bienes y su permanencia en la esfera jurídica de las personas³. Como determina la doctrina, este sector se configura como el conjunto de normas e instituciones que permiten distribuir los bienes, ordenar su circulación y encauzar las actividades económicas del individuo en sociedad⁴.

Su punto de partida histórico suele situarse en el Derecho Romano, donde se consolidó la idea de la existencia de situaciones jurídicas que no consisten en exigir una conducta de una persona determinada, sino en ostentar un poder jurídico sobre una cosa. La expresión *iura in rem*⁵ sintetiza esa intuición: hay supuestos en los que el interés del titular se satisface mediante el uso directo del bien, sin necesidad de cooperación ajena. La defensa procesal de esta distinción se plasma con enorme fuerza en la contraposición entre la *actio in rem* y la *actio in personam*, que marcará la separación clásica entre lo real y lo obligacional⁶.

Conviene subrayar, no obstante, que el derecho real no surgió históricamente como un bloque uniforme y moderno. Durante el Antiguo Régimen, el régimen de propiedad se caracterizaba por una profunda fragmentación, ya que la tierra podía hallarse sometida a diversas capas de titularidad simultánea, lo que dificultaba su circulación con seguridad. A medida que los Estados liberales del siglo XIX impulsaron los procesos codificadores, se produjo un fenómeno de concentración del poder dominical donde la propiedad comenzó a perfilarse como una titularidad unitaria, fuerte y con vocación de exclusividad. Este movimiento resultó decisivo para convertir el bien inmueble en un activo idóneo para el mercado, susceptible de compraventa y financiación en condiciones de previsibilidad⁷.

5. Hoy en día, la definición más extendida del derecho real continúa articulándose en torno a dos notas esenciales: el poder inmediato sobre la cosa —elemento interno— y la oponibilidad frente a todos —elemento externo—. La doctrina catalana lo formula al afirmar que el derecho real se concibe como un poder inmediato sobre una cosa, oponible *erga omnes*, en el sentido de que todos se hallan obligados a respetarlo y a no perturbarlo⁸.

³Vid. Blasco Gascó, F. de P., *Instituciones de derecho civil: Derechos reales, derecho registral inmobiliario*, 4.ª ed., Tirant lo Blanch, 2022, p. 29.

⁴Vid. Díez-Picazo, L., *Fundamentos del derecho civil patrimonial*, vol. I, 6.ª ed., Civitas, 2007, cap. I.

⁵La expresión *iura in rem* (o *ius in re*) designa el derecho sobre la cosa, en contraposición al *ius in personam*, derecho frente a una persona determinada.

⁶Vid. Díez-Picazo, L., *Fundamentos del derecho civil patrimonial*, vol. III, 6.ª ed., Civitas, 2007, cap. II.

⁷Vid. Arenas García, R., «Forma de las escrituras sobre derechos reales...», *loc. cit.*, pp. 134-136.

⁸Vid. Montserrat Valero, A., *Curso de derecho civil de Cataluña: Derechos reales*, Tirant lo Blanch, 2020, p. 41; Vid. también Díez-Picazo, L., *Fundamentos...*, vol. III, op. cit., cap. II.

Esta concepción remite a la nota de absolutividad, en cuya virtud el titular puede excluir a terceros y hacer prevalecer su posición jurídica frente a cualquiera.

El elemento externo se proyecta en la denominada reipersecutoriedad donde el derecho sobre el bien no se extingue por el mero hecho de su enajenación. La acción reivindicatoria encarna paradigmáticamente esta facultad, en la medida en que dota al propietario de un mecanismo de recuperación oponible frente a cualquiera que detente indebidamente la cosa, dondequiera que ésta se encuentre⁹. Esta misma lógica explica por qué los derechos reales limitados¹⁰ se conciben como situaciones que gravan la cosa: incluso si el propietario transmite el dominio, el adquirente recibe el bien ya gravado, y el titular del derecho real puede hacerlo valer frente a quien sea propietario en cada momento.

Conviene advertir, finalmente, que, aunque la definición clásica del derecho real como poder inmediato y oponible a todos sea pedagógicamente eficaz, la doctrina ha puesto de relieve que la distinción entre derechos reales y derechos de crédito, pese a su nitidez originaria, se ha ido complicando con la evolución del tráfico económico moderno. Y no se trata de una observación meramente académica: la complicación de esta frontera es, precisamente, lo que explica que el TJUE se vea obligado a recalificar determinadas controversias, desplazándolas hacia el terreno obligacional cuando precisa soluciones uniformes.

2. La distinción fundamental con los derechos de crédito

6. Ante la tendencia del TJUE a reconducir determinados litigios inmobiliarios al plano contractual, cobra especial importancia la diferenciación conceptual entre el derecho real y el derecho de crédito. Solo mediante una separación nítida es posible evaluar críticamente el alcance de la contractualización y preservar la seguridad jurídica que requiere la propiedad.

Puede concebirse el derecho de crédito como el motor de la dinámica patrimonial, mientras que el derecho real actúa como garante de la estática patrimonial¹¹. Esta estabilidad permite que un propietario disfrute de su vivienda de forma continuada sin necesidad de interactuar con nadie para validar su derecho; a diferencia de lo que sucede en un contrato de préstamo, donde el interés del acreedor es esencialmente transitorio y solo se satisface si el deudor cumple la conducta debida.

Desde una perspectiva estructural, el derecho de crédito se articula como una relación jurídica entre sujetos cuyo objeto no es el bien en sí, sino una prestación de dar, hacer o

⁹*Vid.* Montserrat Valero, A., *op. cit.*, pp. 207-214.

¹⁰ Los derechos reales limitados (o *iura in re aliena*) son cargas sobre bienes ajenos que restringen el dominio del propietario, otorgando a terceros facultades específicas de uso, goce o garantía. Se desprenden de la propiedad e incluyen figuras como el usufructo, servidumbre, hipoteca, uso y habitación.

¹¹*Vid.* Blasco Gascó, F. de P., *op. cit.*, pp. 40-44.

no hacer¹². En una compraventa previa a la entrega, el comprador posee una pretensión personal para exigir el objeto, pero no puede tomar posesión de forma unilateral. Por el contrario, el derecho real se define por la inmediatez, otorgando un poder directo sobre el activo: el usufructuario explota el bien o percibe sus frutos de manera independiente, sin necesidad de mediación por parte del nudo propietario.

7. Esta distinción se proyecta de manera determinante sobre el ámbito de la eficacia jurídica. Mientras que los derechos de crédito poseen una naturaleza relativa —vinculan solo a los sujetos de la relación obligatoria, *inter partes*—, el derecho real se caracteriza por su oponibilidad *erga omnes*. De esta oponibilidad deriva la reipersecutoriedad, que se manifiesta con especial rigor en las garantías reales: si el titular de una finca gravada con hipoteca transmite su dominio a un tercero, el derecho real de garantía permanece afecto al activo y la entidad acreedora conserva la facultad de ejecutar el bien, con independencia de que el nuevo propietario no ostente la condición de deudor¹³.

3. Los diferentes sistemas de transmisión de la propiedad en Europa

8. La coexistencia de modelos divergentes para la transmisión de la propiedad constituye uno de los principales retos para la seguridad jurídica en la Unión. Mientras que el Derecho de obligaciones ha avanzado hacia una relativa armonización, las titularidades reales permanecen fuertemente ancladas en las tradiciones nacionales y protegidas por el principio de la *lex rei sitae*. De este modo, un mismo negocio jurídico puede convertir a un sujeto en propietario pleno en un Estado, mientras que en otro lo sitúa únicamente en la posición de acreedor, pendiente aún de la realización de un acto formal.

9. El sistema del título y el modo, adoptado por el ordenamiento español y consolidado en los artículos 531-1 y 531-3 del CCCat y en los artículos 609 y 1095 del CC¹⁴, constituye el modelo de raíz romanista en el que la mutación real no es un efecto automático del contrato, sino que requiere dos etapas: el título —la causa jurídica— y el modo —la *traditio* o entrega—¹⁵. Para ilustrar este mecanismo, considérese la adquisición de una finca en Barcelona; aunque las partes formalicen un contrato privado de compraventa y se satisfaga íntegramente el precio, el comprador no adquiere la condición de propietario de forma instantánea. Si el transmitente falleciera antes de la entrega de llaves o del otorgamiento de la escritura pública, el adquirente se hallaría en una situación de vulnerabilidad jurídica, puesto que solo ostenta un derecho de crédito que le faculta

¹²Vid. Montserrat Valero, A., *op. cit.*, cap. 1: «Distinción entre derecho real y derecho de crédito», p. 43.

¹³Vid. Díez-Picazo, L., *Fundamentos del derecho civil patrimonial*, vol. III, 6.ª ed., Civitas, 2007, cap. II.

¹⁴Vid. Ley 5/2006, de 10 de mayo, del libro quinto del Código Civil de Cataluña, relativo a los derechos reales, arts. 531-1 y 531-3. Cfr. Real Decreto de 24 de julio de 1889 por el que se publica el Código Civil, arts. 609 y 1095.

¹⁵Vid. Blasco Gascó, F. de P., *op. cit.*, pp. 57-61; vid. Montserrat Valero, A., *op. cit.*, p. 92.

para exigir la transmisión, pero carece de un derecho real sobre el activo. Es la *traditio* la que confiere eficacia absoluta al derecho frente a terceros¹⁶.

10. Frente a este modelo dualista, el sistema de transmisión consensual, propio de ordenamientos como el francés o el italiano, se rige por el principio *solo consensu*: el contrato despliega una eficacia real inmediata y la propiedad se transmite por el mero consentimiento de las partes, sin necesidad de entrega. En una compraventa de un viñedo en Burdeos sometida a Derecho francés, el comprador pasa a ser propietario en el momento mismo en que se alcanza el acuerdo sobre la cosa y el precio. Este sistema simplifica el tráfico jurídico, pero traslada al adquirente los riesgos de la cosa; si un incendio destruyera la finca antes de la entrega material, la pérdida recaería sobre el comprador, pues jurídicamente era ya el dueño¹⁷.

11. Finalmente, el sistema del acuerdo abstracto traslativo, característico del BGB alemán¹⁸, introduce una separación radical entre la causa contractual y la transmisión real. Lo distintivo de este modelo es que la validez de la transmisión es independiente de la validez del contrato de compraventa. Para que la propiedad inmobiliaria se transmita, se requiere un acuerdo real específico y la correspondiente inscripción registral¹⁹. Si un contrato de compraventa resulta nulo por error, pero la transmisión ya se ha perfeccionado e inscrito en el Registro, el adquirente continúa siendo propietario legítimo frente a terceros. Este principio de abstracción prioriza la seguridad del tráfico y la apariencia registral sobre la justicia material de la causa, evitando que las nulidades contractuales desencadenen un efecto dominó que paralice el mercado inmobiliario.

¹⁶Vid. Díez-Picazo, L., *Fundamentos...*, vol. III, *op. cit.*, cap. XXXIII: «La llamada teoría del título y el modo y la interpretación causalista de la *traditio* romana».

¹⁷Vid. Díez-Picazo, L., *Fundamentos...*, vol. III, *op. cit.*, cap. XXXIII: «La doctrina y la transmisión consensual del dominio». El principio *res perit domino* vincula el riesgo de la pérdida material con la propiedad.

¹⁸El *Bürgerliches Gesetzbuch* (BGB) es el Código Civil alemán, en vigor desde el 1 de enero de 1900.

¹⁹Vid. Díez-Picazo, L., *Fundamentos...*, vol. III, *op. cit.*, cap. XXXIII: «La adquisición de la propiedad y de los derechos reales en el sistema alemán. La doctrina del acuerdo abstracto traslativo». El *dinglicher Vertrag* es un acuerdo real específico destinado a la transferencia directa de derechos sobre bienes, independiente del contrato subyacente. Tratándose de bienes inmuebles, el acuerdo real recibe la denominación específica de *Auflassung*, conforme al artículo 925 del BGB, que ha de complementarse con la inscripción en el registro inmobiliario (*Eintragung*), conforme al artículo 873 del BGB.

CAPÍTULO II. EL MARCO NORMATIVO VIGENTE EN LA UNIÓN EUROPEA

12. El análisis de la jurisprudencia del TJUE que se abordará en los capítulos siguientes exige conocer, con carácter previo, el marco normativo sobre el que opera. Sin este conocimiento, el examen de las decisiones del Tribunal quedaría privado de su contexto y perdería buena parte de su significado. De ahí que el presente capítulo se ocupe de exponer los instrumentos vigentes en la UE que regulan las situaciones privadas transfronterizas relacionadas con derechos reales sobre bienes inmuebles, identificando tanto sus aportaciones como sus limitaciones.

En este ámbito, el Derecho europeo no ha alcanzado un grado de desarrollo homogéneo. Mientras que la competencia judicial internacional se encuentra unificada mediante el RB I *bis*, la determinación de la ley aplicable al estatuto real propiamente dicho no ha sido objeto de armonización europea, permaneciendo remitida a las normas de conflicto de cada EM. Esta asimetría, sobre la que ha advertido con insistencia la doctrina²⁰, constituye el telón de fondo del análisis que se desarrolla a lo largo del presente trabajo.

1. El sistema de competencia judicial internacional: el Reglamento Bruselas I *bis*

13. El Reglamento (UE) núm. 1215/2012, relativo a la competencia judicial, el reconocimiento y la ejecución de resoluciones judiciales en materia civil y mercantil — en adelante, RB I *bis*—, es el instrumento central del sistema europeo en esta materia²¹. No se trata de una creación *ex novo*, sino del resultado de un proceso de depuración que arranca en el Convenio de Bruselas de 1968 y continúa con el Reglamento 44/2001, cuya revisión en profundidad dio lugar al texto en vigor²². Su objetivo primordial, es garantizar el buen funcionamiento del mercado interior mediante reglas de competencia claras, uniformes y predecibles²³.

Desde la perspectiva del ordenamiento jurídico español, el RB I *bis* se integra en un sistema plural y jerarquizado de fuentes. En el primer nivel de aplicación se sitúa el

²⁰Vid. Fontanellas Morell, J. M., «Llicó 20: Els Drets Reals», en Gardeñes Santiago, M., Font i Segura, A. y Garriga Suau, G. (Eds.), *Lliçons de dret internacional privat*, Atelier Llibres Jurídics, 2023, pp. 473-474; Garriga Suau, G., Fontanellas i Morell, J. M. y Font i Mas, M., «Marco general de las normas de DIPr en materia de derechos reales en la UE», en Font i Mas, M. (Dir.), *Private International Law on rights in rem in the EU*, Marcial Pons, 2024, pp. 51-52.

²¹Reglamento (UE) núm. 1215/2012 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 12 de diciembre de 2012. DOUE, L 351, pp. 1-32.

²²Vid. Van Calster, G., *European private international law*, Bloomsbury Publishing, 2024, pp. 134-137; *vid. también* Reglamento (UE) núm. 1215/2012, Considerando 34 que habla de garantizar la continuidad entre el Convenio de Bruselas de 1968, el Reglamento (CE) no 44/2001 y el presente Reglamento; mediante el uso de disposiciones transitorias. La misma continuidad debe aplicarse por lo que respecta a la interpretación del Convenio de Bruselas de 1968 y de los Reglamentos que lo sustituyen por el TJUE.

²³ Vid. Reglamento (UE) núm. 1215/2012, Considerando 4

instrumento europeo; en el segundo, los convenios internacionales, tanto bilaterales como multilaterales, entre los que destaca el Convenio de Lugano de 2007, que extiende el sistema a los Estados del EEE no miembros de la Unión —Suiza, Noruega e Islandia—; y, en el tercer nivel, con carácter residual, la LOPJ actúa como norma de cierre del sistema autónomo de producción interna²⁴.

14. La estructura interna del RB I *bis* responde a una lógica jerarquizada de foros de competencia²⁵. En la base del sistema se sitúa la regla general del artículo 4.1, que atribuye competencia a los tribunales del EM del domicilio del demandado²⁶. Esta regla, sin embargo, cede ante foros especiales cuando existen razones materiales que justifican atribuir la competencia a un tribunal distinto. El más relevante para el presente trabajo es el foro especial en materia contractual del artículo 7.1, que atribuye competencia al tribunal del lugar en el que hubiere sido o debiere ser cumplida la obligación que sirve de base a la demanda²⁷. Tanto la regla general como los foros especiales operan, no obstante, en un plano subordinado respecto de los foros exclusivos del artículo 24²⁸, que se sitúan en la cúspide de la jerarquía y los desplazan en todo caso²⁹.

15. En lo que aquí interesa, el artículo 24.1 del RB I *bis* contempla, dos materias conceptualmente distintas que el legislador europeo ha agrupado bajo un mismo apartado. Por un lado, atribuye competencia exclusiva a los órganos jurisdiccionales del EM en cuyo territorio se halle sito el inmueble en materia de derechos reales inmobiliarios —supuesto que constituye el objeto central de este trabajo—. Por otro, establece una regla competencial paralela para los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles, que responden a una lógica propia y diferenciada, pues no versan sobre la titularidad, existencia o alcance de un derecho real, sino sobre una relación jurídica de uso de naturaleza netamente obligacional. La diferencia de fundamento entre uno y otro supuesto se aprecia con claridad en el régimen que el propio precepto reserva a los arrendamientos celebrados para uso particular durante un plazo máximo de seis meses consecutivos: en estos casos —siempre que el arrendatario sea persona física y que arrendador y arrendatario estén domiciliados en el mismo EM— resultan competentes los órganos jurisdiccionales del EM del domicilio del demandado³⁰. Conviene subrayar esta diferenciación porque las tensiones que más adelante se examinarán afectan al primero de estos dos supuestos. El fundamento del foro en materia de derechos reales ha sido

²⁴ Vid. Vinaixa Miquel, M. «Part II: Dret Processal Civil Internacional; Lliçó 3: Competència Judicial Internacional», en Gardeñes Santiago, M., Font i Segura, A. y Garriga Suau, G. (Eds.), *Lliçons de dret internacional privat*, Atelier Llibres Jurídics, 2023, p. 67.

²⁵ Vid. Garcimartín Alférez, F. J. y Sánchez Fernández, S., *Derecho internacional privado*, 8.ª ed., Civitas, 2025, Tema 10, §§ 10.1-10.3.

²⁶ Reglamento (UE) núm. 1215/2012, art. 4.1 regula el foro general del domicilio del demandado.

²⁷ Reglamento (UE) núm. 1215/2012, art. 7.1 regula las competencias especiales por razón de la materia.

²⁸ Reglamento (UE) núm. 1215/2012, art. 24 regula las competencias exclusivas como excepción a la regla general.

²⁹ Vid. Van Calster, G., *op. cit.*, pp. 137-141; desarrollo sobre los artículos 4, 7 y 24 en pp. 189-214.

³⁰ Vid. STJ de 14 de diciembre de 1977, As. 73/77, *Theodorus Engelbertus Sanders, Arnhem c. Ronald van der Putte*, ECLI:EU:C:1977:208; *vid. también* STJ (Sala Cuarta) de 15 de enero de 1985, As. 241/83, *Erich Rösler c. Horst Rottwinkel*, ECLI:EU:C:1985:6.

enunciado de forma reiterada por la jurisprudencia del TJUE, según la cual el tribunal del lugar de situación del bien se encuentra en mejor posición para apreciar las situaciones de hecho y aplicar las normas y usos del lugar de situación, garantizando además la coherencia de la resolución con el sistema registral del Estado afectado.

16. Las consecuencias jurídicas de esta exclusividad no son menores³¹. En primer lugar, el foro es imperativo e inderogable por la voluntad de las partes, de modo que el artículo 25.4 deja sin efecto cualquier acuerdo de sumisión que pretenda atribuir competencia a un tribunal distinto del designado por el artículo 24. En segundo lugar, el artículo 27.1 impone al órgano jurisdiccional la obligación de inhibirse de oficio cuando la competencia exclusiva corresponda a los tribunales de otro EM. En tercer lugar, y con especial trascendencia práctica, el artículo 45.1.e).ii) establece que no se reconocerá ni ejecutará una resolución dictada con vulneración de las reglas de competencia exclusiva. Tal como ha señalado la doctrina, esta configuración supone que nos encontramos ante una verdadera obligación de no reconocimiento, lo que refuerza de manera significativa la efectividad del foro exclusivo en el conjunto del sistema³².

Ahora bien, es importante anticipar —si bien su análisis pormenorizado corresponde a los capítulos III y IV— que no toda acción relacionada con un bien inmueble activa necesariamente el foro exclusivo del artículo 24.1. La jurisprudencia del TJUE ha ido perfilando una interpretación restrictiva de este precepto, de manera que las acciones de naturaleza obligacional o contractual que afecten a un inmueble pueden quedar al margen de la competencia exclusiva y someterse a los criterios generales o especiales del Reglamento.

2. El sistema de ley aplicable: el Reglamento Roma I y la norma nacional

17. Determinado qué tribunal es competente, corresponde examinar la determinación de la ley que rige el fondo del litigio. Es aquí donde la asimetría normativa se hace patente. La UE no ha aprobado ningún instrumento que unifique la ley aplicable a los derechos reales sobre bienes inmuebles. El Reglamento (CE) núm. 593/2008 —en adelante, RR I—³³ abarca únicamente la dimensión contractual de las relaciones inmobiliarias, pero no el estatuto real propiamente dicho³⁴. De esta laguna se derivan consecuencias relevantes, puesto que en el ámbito de la ley aplicable sigue siendo necesario acudir a las normas de

³¹Reglamento (UE) núm. 1215/2012, arts. 25.4, 27.1 y 45.1.e).ii), respectivamente.

³²*Vid.* Arenas García, R., «Competencia en materia de derechos reales sobre bienes inmuebles y competencia en materia contractual en la jurisprudencia del Tribunal de Luxemburgo», *La Ley Unión Europea*, núm. 89, 2021, pp. 4-5; Virgós Soriano, M. y Garcimartín Alférez, F. J., *Derecho Procesal Civil Internacional*, 2.ª ed., Thomson/Civitas, 2007, p. 261.

³³Reglamento (CE) núm. 593/2008 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 17 de junio de 2008 (Roma I). DOUE, L 177, pp. 6-16.

³⁴*Vid.* Carrizo Aguado, D., «La dimensión transnacional del derecho al disfrute de bienes inmuebles en régimen de tiempo compartido», *La Notaria*, 1/2025, pp. 141-142.

conflicto de cada EM; no puede exigirse coherencia interpretativa entre dichas normas nacionales, dado que ese deber solo opera respecto del Derecho de origen europeo; y la dualidad de fuentes obliga a emplear criterios de calificación distintos en función de la fuente normativa³⁵.

Es necesario, por tanto, separar dos planos que con frecuencia se confunden. De un lado, la ley que rige el negocio jurídico que sirve de título para la constitución o transmisión del derecho real —la compraventa, la donación, el acuerdo de constitución de un usufructo—. De otro, la ley que rige el derecho real en sí mismo —su constitución, contenido, transmisión, extinción y oponibilidad frente a terceros—, lo que la doctrina denomina estatuto real. El RR I se ocupa del primer plano, no del segundo.

18. En efecto, el RR I fue concebido para las obligaciones contractuales, conforme a su artículo 1.1, por lo que el estatuto real queda fuera de su alcance³⁶. Con todo, el Reglamento contiene una regla de conflicto relevante para los contratos que tienen por objeto bienes inmuebles, ya que el artículo 4.1.c) establece que, a falta de elección de ley por las partes, tales contratos se rigen por la ley del país donde esté situado el bien³⁷. Esta regla incorpora la conexión clásica de la *lex rei sitae* al plano contractual europeo; sin embargo, es esencial precisar que la ley de situación del inmueble rige el contrato, pero no el derecho real que puede nacer de ese contrato³⁸.

Junto a esa regla de conflicto, el artículo 6.4.c) del RR I³⁹ excluye los contratos sobre derechos reales inmobiliarios del régimen especial de protección previsto para los consumidores. El adquirente de un derecho real sobre un inmueble situado en otro EM no puede, por tanto, acogerse a las normas imperativas de protección que, en otro caso, le permitirían beneficiarse de la ley de su residencia habitual. La justificación de esta exclusión es coherente con el fundamento del foro exclusivo del artículo 24.1 del RB I *bis*: en los derechos reales inmobiliarios, los intereses en presencia trascienden los de las partes contratantes, pues también están implicados los terceros afectados por el derecho real y el propio Estado de situación del bien, cuyas normas de publicidad registral y oponibilidad constituyen el soporte del tráfico jurídico inmobiliario local.

19. A falta de norma europea que unifique la cuestión, la ley aplicable al estatuto real queda remitida a las normas de conflicto de cada EM. En este punto se produce, sin embargo, una convergencia notable, dado que los principales ordenamientos de la UE coinciden en adoptar la solución de la *lex rei sitae*, que designa como ley aplicable la del Estado en cuyo territorio se encuentra el bien. Así lo establecen, entre otros, el artículo 10.1 del Código Civil español —que somete a la ley del lugar de situación la posesión, la propiedad y los demás derechos sobre bienes inmuebles, así como su publicidad—, el artículo 3, párrafo segundo, del *Code civil* francés —que somete los bienes inmuebles, incluidos los poseídos por extranjeros, a la ley francesa— y el artículo 43.1 de la EGBGB

³⁵*Vid.* Fontanellas Morell, J. M., *loc. cit.*, pp. 487-490.

³⁶Reglamento (CE) núm. 593/2008 (Roma I), art. 1.1.

³⁷Reglamento (CE) núm. 593/2008 (Roma I), art. 4.1.c).

³⁸*Vid.* Carrizo Aguado, D., *loc. cit.*, pp. 141-142.

³⁹Reglamento (CE) núm. 593/2008 (Roma I), art. 6.4.c).

—que dispone que los derechos sobre una cosa se rigen por la ley del Estado en cuyo territorio se halle—⁴⁰. Esta convergencia no es producto de ninguna armonización europea, sino el resultado de una tradición jurídica común que encuentra su fundamento en una nota estructural propia de los derechos reales, ya que su eficacia *erga omnes* exige que la ley rectora del estatuto real sea conocida y accesible para cualquier tercero, y la ley más previsible es la del Estado donde el bien está situado y donde funciona el registro que da publicidad a los derechos sobre él.

A esta razón de fondo se añade una consideración de coherencia sistémica que la doctrina ha valorado expresamente, pues dado que el tribunal competente en materia de derechos reales inmobiliarios es, conforme al artículo 24.1 del RB I *bis*, el del Estado de situación del bien, la aplicación de la *lex rei sitae* produce una coincidencia entre *forum* e *ius* que refuerza la coherencia del conjunto del régimen⁴¹.

20. Con todo, la remisión a la *lex rei sitae* no opera de manera incondicionada. Su aplicación presupone que el derecho sobre el inmueble haya sido previamente calificado como un derecho real. Cuando el aprovechamiento del bien se canaliza a través de un derecho de naturaleza obligacional, la norma de conflicto cambia por completo, de manera que la ley ya no se determina por las normas autónomas de los EEMM, sino por el RR I, con consecuencias distintas tanto para la ley designada como para la protección reconocida al adquirente⁴². Aquí radica, justamente, el problema que el TJUE ha tenido que afrontar de manera reiterada y del que nos ocuparemos en los capítulos siguientes.

⁴⁰*Vid.* art. 10.1 CC español; art. 3, párr. 2, *Code civil* francés; art. 43.1 EGBGB alemana. Sobre esta convergencia, *vid.* Fontanellas Morell, J. M., *loc. cit.*, pp. 487-490; Mayer, P., Heuzé, V. y Rémy, B., *Droit international privé*, 12.ª ed., LGDJ, 2019, pp. 453-455.

⁴¹*Vid.* Virgós Soriano, M. y Garcimartín Alférez, F. J., *op. cit.*, p. 261.

⁴²*Vid.* Carrizo Aguado, D., *loc. cit.*, p. 133.

CAPÍTULO III. LA INTERPRETACIÓN DEL TRIBUNAL DE JUSTICIA DE LA UNIÓN EUROPEA

1. El principio de interpretación restrictiva de las excepciones

21. La jurisprudencia del TJUE parte de una premisa clara, a saber, que la competencia del domicilio del demandado constituye la regla general del sistema del RB I *bis*, mientras que los foros especiales y, con mayor intensidad aún, los exclusivos tienen carácter excepcional⁴³. No cabe, por tanto, extender el artículo 24.1 más allá de los supuestos en los que su aplicación esté verdaderamente justificada. Tal como ha señalado la doctrina, en materia de competencias exclusivas no se trata de ampliar las posibilidades del demandante, sino de excluir otros foros posibles; por eso la justificación del criterio competencial ha de ser especialmente exigente⁴⁴.

Esta lectura estricta no responde solo a una técnica interpretativa formal, sino a la propia estructura del sistema europeo de competencia judicial. Si el foro exclusivo desplaza tanto el foro general del domicilio como la autonomía de la voluntad de las partes, su ámbito debe quedar rigurosamente delimitado. El TJUE exige, en consecuencia, una conexión intensa entre el litigio y el lugar de situación del inmueble, concretada en la necesidad de apreciar hechos locales o de aplicar normas y usos del lugar⁴⁵. No basta, pues, con que el litigio tenga alguna relación con un bien inmueble; es necesario que éste constituya el núcleo jurídico de la controversia.

22. Es aquí donde cobra pleno sentido la distinción conceptual entre derechos reales y derechos de crédito que se examinó en el capítulo I. La nota de oponibilidad *erga omnes* que allí se identificó como elemento definitorio del derecho real se convierte, en el plano procesal, en el criterio que permite al TJUE trazar la frontera entre el foro exclusivo y los demás criterios de competencia. Desde esta premisa se entiende la importancia de la STJ (Sala Quinta) de 10 de enero de 1990, *Reichert I, As. C-115/88*⁴⁶, en la que el Tribunal rechazó que una acción pauliana dirigida contra una donación de inmueble quedara comprendida en la competencia exclusiva del lugar donde radicaba el bien. El inmueble estaba presente en el litigio, pero no constituía su objeto jurídico inmediato, puesto que la acción se fundaba en la protección del crédito del acreedor frente a un acto fraudulento del deudor. Con esta decisión, el TJUE fijó una idea que atraviesa toda la jurisprudencia posterior, según la cual el artículo 24.1 no ampara todo litigio inmobiliario, sino

⁴³Vid. STJ (Sala Primera) de 11 de noviembre de 2020, As. C-433/19, *Ellmes Property Services Limited y SP*, ECLI:EU:C:2020:900, núm. 21. Cfr. también STJ (Sala Primera) de 5 de diciembre de 2019, As. C-421/18, *Ordre des avocats du barreau de Dinant*, ECLI:EU:C:2019:1053, núm. 24.

⁴⁴Vid. Arenas García, R., «Competencia en materia de derechos reales...», *loc. cit.*, pp. 7-8.

⁴⁵Vid. núm. 12 de la sentencia *Reichert*: el examen de la acción pauliana no requiere la apreciación de los hechos ni la aplicación de las normas del lugar de situación del bien.

⁴⁶STJ (Sala Quinta) de 10 de enero de 1990, As. C-115/88, *Reichert y Kockler c. Dresdner Bank*, ECLI:EU:C:1990:3, núms. 11-12.

solamente el litigio propiamente real. Y lo que resulta determinante es que el Tribunal añadió que el examen de la acción pauliana no requiere la apreciación de los hechos ni la aplicación de las normas del lugar de situación del bien, de modo que la justificación de proximidad que sustenta el foro exclusivo —examinada en el capítulo II— no concurre en este tipo de pretensiones. En la misma línea, la STJ (Sala Primera) de 18 de mayo de 2006, *ČEZ, As. C-343/04*⁴⁷, excluyó del foro exclusivo una acción dirigida a hacer cesar perturbaciones causadas por las radiaciones de una central nuclear situada en la República Checa que afectaban a una propiedad radicada en Austria. Lo decisivo, señaló el Tribunal, es que el carácter inmueble del bien afectado no altera la naturaleza de la acción, que se habría planteado en términos semejantes de pretenderse la protección de la integridad física o de un derecho sobre cosa mueble. Y la STJ (Sala Tercera) de 3 de octubre de 2013, *Schneider, As. C-386/12*,⁴⁸ dejó fuera del artículo 24.1 un procedimiento relativo a la autorización para disponer de inmuebles pertenecientes a una persona parcialmente incapacitada, pues la cuestión verdaderamente discutida era la capacidad de la persona sometida a curatela, materia excluida del ámbito de aplicación del Reglamento.

2. La construcción del concepto autónomo de derecho real

23. A partir de esa interpretación restrictiva, el TJUE ha ido construyendo un concepto autónomo de los derechos reales inmobiliarios. Conviene insistir en que la noción europea no recae sobre la totalidad de la categoría dogmática del derecho real, sino exclusivamente sobre su variante inmobiliaria, pues es ésta —y no la mobiliaria— la que el artículo 24.1 RB I *bis* somete al foro exclusivo y la que el artículo 4.1.c) RR I conecta con la *lex rei sitae*. Si el ámbito del artículo 24.1 dependiera de la calificación que cada ordenamiento nacional atribuye a una acción, el Reglamento perdería uniformidad y la distribución de competencia variaría de un EM a otro⁴⁹. Por ello, el Tribunal no toma como decisiva la calificación que cada Derecho nacional confiere al derecho invocado, sino su estructura material y los efectos que despliega. De acuerdo con la fórmula que el Tribunal reitera desde *Reichert*, el artículo 24.1 comprende las acciones que tienden a determinar la extensión, la consistencia, la propiedad, la posesión de un inmueble o la existencia de otros derechos reales sobre él, así como a garantizar a sus titulares la protección de las facultades vinculadas a su título⁵⁰.

⁴⁷STJ (Sala Primera) de 18 de mayo de 2006, As. C-343/04, *Land Oberösterreich c. ČEZ as*, ECLI:EU:C:2006:330, núm. 34.

⁴⁸STJ (Sala Tercera) de 3 de octubre de 2013, As. C-386/12, *Schneider*, ECLI:EU:C:2013:633, núms. 22-31.

⁴⁹*Vid.* Arenas García, R., «Competencia en materia de derechos reales...», *loc. cit.*, pp. 5-6, sobre la interpretación autónoma del concepto de derechos reales en el Derecho europeo.

⁵⁰*Cfr.* STJ (Sala Primera) de 11 de noviembre de 2020, As. C-433/19, *Ellmes*, núm. 24. Esta fórmula procede ya de la STJ (Sala Quinta) de 10 de enero de 1990, As. C-115/88, *Reichert*, núm. 11.

La referencia del TJUE a la posesión no debe interpretarse, sin embargo, como una afirmación de que ésta constituya, en sentido dogmático, un derecho real. La posesión es, antes bien, una situación de hecho jurídicamente protegida, a la que los ordenamientos atribuyen determinados efectos, pero que no se identifica necesariamente con un poder jurídico real sobre la cosa dotado de la estructura típica de oponibilidad *erga omnes*⁵¹. Por ello, cuando el Tribunal incluye las acciones relativas a la posesión dentro de la fórmula del artículo 24.1 RB I *bis*, no está redefiniendo la naturaleza civil de la posesión ni convirtiéndola en un derecho real autónomo, sino atendiendo a una razón funcional: determinados litigios posesorios sobre inmuebles presentan una vinculación especialmente intensa con el lugar de situación del bien y pueden exigir la apreciación de circunstancias fácticas locales, lo que justifica su atracción al *forum rei sitae*. La posesión opera así, en la jurisprudencia del TJUE, como una situación inmobiliaria funcionalmente próxima a la materia real a efectos competenciales, pero no como un derecho real en sentido técnico.

Ahora bien, conviene precisar que la operación que efectúa el TJUE responde más a una calificación que el Tribunal realiza caso por caso que a una verdadera interpretación autónoma del concepto de derecho real. La diferencia, aunque pueda parecer simplemente terminológica, no lo es. La interpretación autónoma exige fijar el significado de los términos que emplea la norma —definir qué se entiende por derecho real o por obligación contractual— con criterios propios del Derecho de la Unión, comunes a todos los EEMM y ajenos a cualquier ordenamiento nacional. La calificación, en cambio, consiste en la subsunción de un supuesto concreto en la categoría previamente interpretada. Esta última operación difícilmente puede realizarse al margen de un ordenamiento jurídico completo que la sustente; y como el Derecho de la Unión carece de un sistema acabado de Derecho privado, el TJUE termina resolviendo los litigios que se le plantean apoyándose en una serie de indicios reiterados —oponibilidad *erga omnes*, conexión con el bien, núcleo de la titularidad— sin llegar a construir un concepto plenamente definido y operativo de derecho real inmobiliario. De ahí que su jurisprudencia avance de manera casuística y que, como ha señalado la doctrina, no siempre resulte coherente cuando se proyecta sobre supuestos sucesivos⁵².

24. De esta jurisprudencia se desprenden dos requisitos acumulativos. El primero es la eficacia frente a terceros. El TJUE distingue de forma constante entre el derecho real, que recae sobre un bien corporal y despliega efectos *erga omnes*, y el derecho personal, que solo puede hacerse valer frente al deudor⁵³. Esta contraposición, formulada ya en la

⁵¹Vid. Díez-Picazo, L., Fundamentos del derecho civil patrimonial, vol. III, 6.ª ed., Civitas, 2007, cap. XXV, vid. también Montserrat Valero, A., op. cit., pp. 51-72.

⁵²Cfr. Arenas García, R., «Competencia en materia de derechos reales...», *loc. cit.*, pp. 5-6, sobre la interpretación autónoma del concepto de derechos reales. Sobre la distinción conceptual entre interpretación y calificación autónomas, vid. Arenas García, R., «La distinción entre obligaciones contractuales y obligaciones extracontractuales en los instrumentos comunitarios de Derecho internacional privado», *AEDIPr*, núm. 6, 2006, esp. pp. 411-414.

⁵³STJ (Sala Quinta) de 9 de junio de 1994, As. C-292/93, *Lieber c. Göbel*, ECLI:EU:C:1994:241, núm. 14. Esta contraposición reaparece en *Weber* (núm. 43), *Komu* (núm. 27), *Ellmes* (núm. 26), *Schmidt* (núm. 31)

sentencia *Lieber*, constituye el fundamento sobre el que se asientan todas las decisiones posteriores en esta materia. Esa oponibilidad no es, pues, un simple rasgo dogmático, sino el verdadero criterio de selección del artículo 24.1, y su empleo como piedra de toque revela una opción deliberada del Tribunal: trasladar al plano procesal europeo una distinción que, en el Derecho civil interno, opera fundamentalmente en el plano sustantivo. Así lo confirma la STJ (Sala Primera) de 11 de noviembre de 2020, *Ellmes*, As. C-433/19, en la que el Tribunal examina la acción de un copropietario para que otro cese en el uso turístico de una vivienda en régimen de propiedad horizontal, donde lo decisivo, afirma, es si la limitación del uso resulta oponible frente a todos; solo entonces cabe hablar de una acción que tiene por objeto un derecho real inmobiliario⁵⁴.

En la construcción de este criterio revisten particular interés la STJ (Sala Tercera) de 3 de abril de 2014, *Weber*, As. C-438/12⁵⁵, en la que el Tribunal declaró que un litigio sobre el ejercicio de un derecho de adquisición preferente inscrito podía entrar en el artículo 24.1 porque afectaba directamente a una facultad inherente al dominio y oponible frente a terceros; y la STJ (Sala Séptima) de 17 de diciembre de 2015, *Komu*, As. C-605/14⁵⁶, que consideró incluida en dicho precepto una acción de disolución de la copropiedad indivisa de un inmueble mediante su venta. Ambas decisiones ilustran que el Tribunal no vacía la categoría de derecho real, sino que la reserva a aquellos litigios en los que se decide quién tiene el poder sobre la cosa, con qué alcance y bajo qué límites.

25. El segundo requisito es que la acción incida sobre el núcleo del derecho real, de modo que no basta la mera presencia del inmueble en el trasfondo del litigio, sino que es necesario que se discuta la titularidad, la existencia, la extensión o el ejercicio mismo de la facultad real. La STJ (Sala Segunda) de 16 de noviembre de 2016, *Schmidt*, As. C-417/15,⁵⁷ muestra esta exigencia al distinguir entre la acción de anulación de una donación de inmueble —que no entra en el artículo 24.1 porque descansa en una causa personal— y la pretensión de cancelación registral del derecho inscrito, que sí puede quedar comprendida porque afecta directamente a la subsistencia frente a terceros del derecho. En la misma dirección, la STJ (Sala Segunda) de 14 de febrero de 2019, *Milivojević*, As. C-630/17,⁵⁸ declaró que la acción de cancelación registral de una hipoteca constituye materia de derechos reales inmobiliarios, mientras que la acción de nulidad del contrato de crédito subyacente no queda comprendida en ese concepto. Ambas decisiones

y *Milivojević* (núm. 100). La fórmula tiene su origen en el Informe Schlosser sobre el Convenio de adhesión de 1978 al Convenio de Bruselas (DO 1979, C 59, p. 71, ap. 166), al que la propia sentencia *Lieber* remite.

⁵⁴*Vid.* STJ (Sala Primera) de 11 de noviembre de 2020, As. C-433/19, *Ellmes*, núms. 31-33.

⁵⁵STJ (Sala Tercera) de 3 de abril de 2014, As. C-438/12, *Weber c. Weber*, ECLI:EU:C:2014:212, núm. 43.

⁵⁶STJ (Sala Séptima) de 17 de diciembre de 2015, As. C-605/14, *Komu y otros*, ECLI:EU:C:2015:833, núms. 28-31.

⁵⁷STJ (Sala Segunda) de 16 de noviembre de 2016, As. C-417/15, *Schmidt c. Schmidt*, ECLI:EU:C:2016:881, núms. 30-31 y 34-41. *Vid.* el comentario de Álvarez González, S., «Extensión de la competencia judicial internacional en materia de derechos reales sobre bienes inmuebles», *La Ley Unión Europea*, núm. 46, 2017.

⁵⁸STJ (Sala Segunda) de 14 de febrero de 2019, As. C-630/17, *Milivojević c. Raiffeisenbank*, ECLI:EU:C:2019:123, núms. 101 y 103.

ponen de relieve que una misma controversia puede contener una vertiente personal y otra real, y que solo esta última justifica el foro exclusivo.

3. Figuras excluidas: derechos personales de uso, pretensiones indemnizatorias y acción pauliana

26. El reverso de la construcción autónoma del derecho real son las figuras que el TJUE deja fuera del artículo 24.1. La primera gran categoría es la de los derechos personales de uso. La sentencia *Ellmes* lo demuestra con nitidez, puesto que, si la facultad invocada opera exclusivamente en el plano interno de una relación entre copropietarios y no resulta oponible *erga omnes*, la acción ya no protege un derecho real sino una posición relacional.

27. La segunda categoría excluida es la de las pretensiones indemnizatorias o de responsabilidad. La sentencia *ČEZ* negó la aplicación del foro exclusivo a una acción dirigida a impedir perturbaciones causadas por radiaciones ionizantes, porque el carácter inmueble del bien afectado no altera la naturaleza de la acción, que se habría planteado en términos semejantes de pretenderse la protección de la integridad física o de un derecho sobre cosa mueble⁵⁹. La lógica es la misma, pues si la pretensión solo puede hacerse valer frente a una persona determinada y no expresa una facultad inmediata sobre la cosa, el litigio abandona el terreno del artículo 24.1.

28. La tercera exclusión relevante es la de la acción pauliana. Como ya se ha indicado al examinar la sentencia *Reichert*, la acción pauliana no se funda en un poder sobre la cosa, sino en el crédito del acreedor frente al deudor; y su eficacia, a diferencia de lo que sucede con los derechos reales —cuya oponibilidad *erga omnes* se analizó en el capítulo I—, es meramente relativa al acreedor que la ejercita. La STJ (Sala Primera) de 10 de julio de 2019, *Reitbauer, As. C-722/17*,⁶⁰ reafirmó esta orientación al precisar que el mero hecho de que el procedimiento verse sobre un bien inmueble no basta para concluir que la acción tenga por objeto derechos reales inmobiliarios en el sentido del artículo 24.1. La reconducción de estos supuestos al plano obligacional plantea, sin embargo, un problema que no puede obviarse, ya que, si la acción pauliana no es materia de derechos reales, pero tampoco encaja con facilidad en la categoría de obligaciones contractuales del artículo 7.1 —puesto que entre el acreedor y el tercero adquirente no existe propiamente un vínculo contractual—, la calificación competencial se torna incierta. Es este tipo de dificultades el que ha conducido al fenómeno de la contractualización que se examinará con detenimiento en el capítulo siguiente.

⁵⁹*Vid.* Arenas García, R., «Competencia en materia de derechos reales...», *loc. cit.*, pp. 11-12.

⁶⁰STJ (Sala Primera) de 10 de julio de 2019, *As. C-722/17, Reitbauer y otros c. Casamassima*, ECLI:EU:C:2019:577, núms. 40-48.

29. De lo que se ha examinado hasta aquí resulta que la interpretación del TJUE obedece a una opción sistemática bastante definida, coherente con los objetivos del Reglamento⁶¹. El Tribunal reserva el foro exclusivo para un núcleo reducido de litigios en los que concurren una pretensión dirigida al contenido esencial del derecho real y una eficacia oponible frente a terceros. Fuera de ese espacio, la tendencia es desplazar la controversia hacia categorías personales o contractuales; tendencia que, como se verá, no se limita a una consecuencia accidental de la interpretación restrictiva, sino que constituye un fenómeno con entidad propia. Conviene anticipar, no obstante, que esta reconducción no es neutra desde la perspectiva de la ley aplicable, puesto que, como se ha expuesto en el Capítulo II, la calificación de un litigio como contractual determina que la norma de conflicto aplicable sea el RR I, y no las normas nacionales que rigen el estatuto real. De ahí que la delimitación operada por el TJUE en el plano de la competencia judicial produzca efectos que se extienden también al plano del Derecho aplicable y, en última instancia, al de la eficacia de las resoluciones. En otras palabras, la calificación autónoma no es solo una herramienta interpretativa, sino una decisión de política legislativa que el Tribunal adopta al margen del legislador europeo y cuyas consecuencias prácticas, como se examinará en los capítulos siguientes, el sistema vigente no siempre está preparado para absorber.

⁶¹*Vid.* Reglamento (UE) núm. 1215/2012, Considerandos 4, 15 y 16. *Vid.* Arenas García, R., «Competencia en materia de derechos reales...», *loc. cit.*, p. 8.

CAPÍTULO IV. EL FENÓMENO DE LA CONTRACTUALIZACIÓN DE LOS LITIGIOS INMOBILIARIOS

1. Definición y alcance del fenómeno

30. El concepto de contractualización de los litigios inmobiliarios designa un fenómeno jurisprudencial mediante el cual controversias que, en una aproximación interna tradicional, serían calificadas como litigios sobre derechos reales, acaban siendo reconducidas por el TJUE hacia la categoría de materia contractual del artículo 7.1 del RB I *bis*⁶². Este desplazamiento no es casual ni excepcional, sino que responde a la lógica sistemática expuesta en los capítulos anteriores, pues dado que el foro exclusivo del artículo 24.1 constituye una excepción que debe interpretarse de manera estricta, cuando el litigio inmobiliario puede articularse como una controversia derivada de un vínculo obligacional preexistente entre las partes, el TJUE privilegia la calificación contractual frente a la real.

El fundamento de esta tendencia se conecta con la propia finalidad del sistema europeo de competencia judicial. El foro especial en materia contractual del artículo 7.1 opera como una alternativa flexible que permite al demandante acudir al tribunal del lugar de cumplimiento de la obligación, sin excluir la autonomía de la voluntad de las partes ni imponer la rigidez propia del foro exclusivo. Desde el punto de vista funcional, la contractualización facilita la libre circulación de resoluciones judiciales⁶³, puesto que una sentencia dictada con base en el foro contractual tiene, en principio, más probabilidades de ser reconocida y ejecutada en otros EEMM que una sentencia que pudiera haber invadido la competencia exclusiva del *forum rei sitae*.

Sin embargo, esta solución no está exenta de tensiones. El riesgo principal es que una resolución dictada con base en el foro contractual desconozca las garantías registrales del lugar donde se encuentra el bien, generando decisiones que, aunque formalmente válidas desde la perspectiva de la competencia judicial, resulten ineficaces en la práctica por no poder inscribirse o ejecutarse en el registro de la propiedad del Estado de situación del inmueble. Este problema se agudiza cuando el tribunal competente aplica una *lex causae* distinta de la *lex rei sitae*, situación que puede producirse precisamente porque el litigio, al calificarse como contractual, queda sometido al RR I en lugar de a las normas nacionales de conflicto en materia de derechos reales.

⁶²Vid. Arenas García, R., «Competencia en materia de derechos reales...», *loc. cit.*, pp. 15-17.

⁶³Vid. Reglamento (UE) núm. 1215/2012, Considerandos 4, 15 y 16.

1.1. Las acciones de nulidad de contratos traslativos

31. Las acciones de nulidad de contratos de compraventa inmobiliaria constituyen uno de los ámbitos más reveladores de este fenómeno. La cuestión central radica en determinar si la acción dirigida a declarar la nulidad de un contrato traslativo debe calificarse como materia real —en la medida en que su efecto consiste en eliminar el título de adquisición del dominio— o como materia contractual —dado que su fundamento descansa en un vicio del negocio jurídico obligacional—.

32. La sentencia *Schmidt*⁶⁴ resolvió esta cuestión de forma clara. El demandante solicitaba la anulación de una donación de un inmueble realizada por su difunta madre a favor de su hermana, alegando defectos del consentimiento que viciaban la validez del negocio. El Tribunal hubo de deslindar, así, la acción de anulación del negocio causal y la pretensión de cancelación registral del derecho inscrito. El Tribunal estableció que la acción se basaba directamente en un vínculo contractual entre las partes y tenía por objeto determinar si existía el consentimiento necesario para la celebración válida del contrato, por lo que no podía considerarse que tuviera por objeto directo e inmediato derechos reales sobre un inmueble⁶⁵. Lo decisivo no es el efecto mediato que la nulidad pueda producir sobre el estatuto real del bien, sino el fundamento directo de la pretensión.

El Tribunal distingue, además, entre pretensiones que podrían acumularse en un mismo proceso. La existencia de acciones accesorias —como la de restitución del inmueble donado o la de inscripción de modificaciones en el registro de la propiedad— que pueden presentar vínculos con el derecho real inmobiliario, no afecta a la calificación de la acción de nulidad del contrato⁶⁶. Cada pretensión conserva su propia naturaleza jurídica. Solo una acción que tenga por objeto directo e inmediato derechos reales sobre un inmueble —esto es, que exija resolver sobre la extensión, la consistencia, la propiedad o la posesión del bien— puede quedar comprendida en el ámbito del artículo 24.1⁶⁷.

33. Esta distinción se prolonga en la sentencia *Milivojević*⁶⁸, en la que la demandante solicitaba la nulidad de un contrato de crédito y, como consecuencia, la cancelación de la hipoteca inscrita sobre su inmueble. El TJUE reiteró que la acción de nulidad del contrato de crédito y de la escritura constitutiva de la hipoteca no puede considerarse comprendida en la materia de derechos reales inmobiliarios⁶⁹; en cambio, una acción cuyo objeto

⁶⁴STJ (Sala Segunda) de 16 de noviembre de 2016, As. C-417/15, *Schmidt c. Schmidt*, ECLI:EU:C:2016:881.

⁶⁵*Vid.* núms. 34, 36 y 39 de la sentencia *Schmidt*.

⁶⁶*Vid.* núms. 33 y 40-42 de la sentencia *Schmidt*. Sobre esta distinción, *vid.* Álvarez González, S., «Extensión de la competencia judicial internacional en materia de derechos reales sobre bienes inmuebles», *La Ley Unión Europea*, núm. 46, 2017, p. 4.

⁶⁷*Vid.* núm. 30 de la sentencia *Schmidt*.

⁶⁸STJ (Sala Segunda) de 14 de febrero de 2019, As. C-630/17, *Milivojević c. Raiffeisenbank*, ECLI:EU:C:2019:123.

⁶⁹*Vid.* núm. 101 de la sentencia *Milivojević*.

inmediato y principal sea la cancelación de la inscripción hipotecaria sí entra en el artículo 24.1⁷⁰. La sentencia *Milivojević* es, en realidad, una prolongación de *Schmidt*: lo real no es el negocio causal, sino la pretensión que ataca directamente la permanencia y oponibilidad del gravamen sobre el inmueble.

La contractualización de las acciones de nulidad genera, no obstante, una dificultad práctica que la doctrina ha advertido, pues si la acción de nulidad queda fuera del artículo 24.1 y se somete al foro contractual, ¿qué tribunal será competente para conocer de la pretensión de cancelación registral derivada de esa nulidad? El TJUE sugiere que la acción de modificación registral sí podría quedar comprendida en el foro exclusivo, pero no ofrece una solución expresa para el caso en que ambas pretensiones se acumulen⁷¹. El riesgo de fragmentación procesal resulta evidente, ya que una sentencia que declare la nulidad del contrato y ordene la restitución del bien podría no ser ejecutable en el Estado de situación del inmueble sin el concurso de los tribunales del *forum rei sitae*, que conservan la competencia exclusiva para ordenar modificaciones registrales.

1.2. La acción pauliana: la tutela del crédito frente al fraude

34. La acción pauliana constituye el ejemplo paradigmático de contractualización en materia inmobiliaria. Se trata de una acción mediante la cual un acreedor impugna los actos de disposición realizados por su deudor en perjuicio de sus derechos, con el fin de que dichos actos se declaren inoponibles frente a él⁷². Cuando el bien objeto de la disposición es un inmueble, surge la cuestión de si esta acción debe calificarse como materia de derechos reales o como materia obligacional.

35. Como se ha examinado en el capítulo anterior, la sentencia *Reichert*⁷³ estableció que la acción pauliana no se basa en el derecho de propiedad del inmueble, sino en los derechos personales del acreedor contra su deudor, por lo que no entra en el ámbito del foro exclusivo⁷⁴. El Tribunal reforzó esta conclusión señalando que el examen de la acción pauliana no requiere la apreciación de los hechos ni la aplicación de las normas del lugar de situación del bien, y que su eficacia es relativa, en la medida en que el efecto procesal de la acción —tal y como lo describe el propio Tribunal— consiste en hacer ineficaz frente al acreedor que la interpuso el acto dispositivo realizado por el deudor en fraude de su derecho. A diferencia de una acción reivindicatoria o de una acción de

⁷⁰Vid. núm. 103 de la sentencia *Milivojević*.

⁷¹Vid. Arenas García, R., «Competencia en materia de derechos reales...», *loc. cit.*, pp. 7-8, sobre la distinción entre acciones reales y personales y sus consecuencias en la articulación de los foros.

⁷² Vid. Juárez Torrejón, A., «La Acción Pauliana (revocación por fraude de acreedores): intento de reconstrucción de la figura y del papel en el Derecho patrimonial», *Anuario de Derecho Civil*, tomo LXXI, núm. 4, 2018, esp. pp. 1277-1290.

⁷³STJ (Sala Quinta) de 10 de enero de 1990, As. C-115/88, *Reichert y Kockler c. Dresdner Bank*, ECLI:EU:C:1990:3. Vid. *supra*, cap. III, § 1.

⁷⁴Vid. núms. 11 y 12 de la sentencia *Reichert I*.

nulidad con efectos *erga omnes*, la acción pauliana solo despliega efectos entre el acreedor que la ejerce y el deudor que realizó el acto fraudulento.

36. La doctrina de *Reichert* ha sido confirmada por la sentencia *Reitbauer*⁷⁵, que reitera que la acción revocatoria no se basa en un derecho de propiedad sobre el inmueble, sino en los derechos personales de los acreedores frente a su deudor, y que el mero hecho de que el procedimiento verse sobre un bien inmueble no basta para concluir que la acción tenga por objeto derechos reales inmobiliarios⁷⁶. La exclusión de la acción pauliana del artículo 24.1 RB I *bis* determina que su conocimiento deba articularse, en principio, a través del foro general del domicilio del demandado o, en su caso, de los foros especiales aplicables. Ahora bien, esta calificación como materia ajena al foro real plantea dificultades relevantes en el plano de la ley aplicable. El RR I solo rige obligaciones contractuales y, como ha señalado la doctrina, la acción pauliana no se funda en una obligación libremente asumida entre acreedor y tercero, por lo que no cabe subsumirla sin más en dicho instrumento. Por su parte, el Reglamento Roma II, pese a su vocación general respecto de las obligaciones extracontractuales, no contiene una norma de conflicto específica para la acción pauliana. Esta ausencia ha sido interpretada como una laguna del sistema europeo de ley aplicable, especialmente significativa si se tiene en cuenta que tanto la Propuesta de la Comisión como los trabajos preparatorios del Consejo se refirieron expresamente a esta figura, e incluso un Proyecto del Consejo de 1999 contenía una norma de conflicto específica que finalmente no se incorporó al texto definitivo⁷⁷. A ello se añade que el TJUE, en *Reichert II*⁷⁸, descartó su encaje en la materia delictual o cuasidelictual, lo que dificulta su reconducción automática al artículo 4 de Roma II. La consecuencia es problemática: la doctrina ha propuesto diversas vías para colmar este vacío, desde la aplicación de la ley del domicilio del deudor —por ser el ordenamiento más vinculado a la esfera patrimonial cuya integridad se pretende proteger— hasta la remisión a la ley que rige el crédito garantizado. Lo cierto es que, a falta de una norma europea expresa, la determinación de la ley aplicable a la acción pauliana transfronteriza queda expuesta a soluciones divergentes, con el consiguiente riesgo de inseguridad jurídica y de *forum shopping*.

⁷⁵ STJUE de 10 de julio de 2019, *Reitbauer y otros c. Casamassima*, C-722/17, ECLI:EU:C:2019:577.

⁷⁶ *Vid.* núms. 44-45 y 48-49 de la sentencia *Reitbauer*.

⁷⁷ Cfr. Carballo Piñeiro, L., «Acción pauliana e integración europea: una propuesta de ley aplicable», *REDI*, vol. LXIV, núm. 1, 2012, pp. 44-46 y 53-57, donde la autora destaca que la acción pauliana no puede subsumirse sin dificultad ni en Roma I ni en Roma II, y que la inexistencia de una norma específica constituye una laguna del sistema europeo de ley aplicable. *Vid.* STJ (Sala Segunda) de 4 de octubre de 2018, As. C-337/17, *Feniks sp. z o.o. c. Azteca Products & Services SL*, ECLI:EU:C:2018:805, núms. 39-44.

⁷⁸ STJ (Sala Quinta) de 26 de marzo de 1992, As. C-261/90, *Reichert y Kockler c. Dresdner Bank* (en los sucesivos, *Reichert II*), ECLI:EU:C:1992:149, núms. 18-21. Sobre la posterior matización contractual de la pauliana cuando el crédito tiene origen contractual, *vid.* STJ (Sala Segunda) de 4 de octubre de 2018, As. C-337/17, *Feniks*, ECLI:EU:C:2018:805, núms. 39-44.

1.3. Las obligaciones derivadas del uso y disfrute del inmueble

37. La tercera categoría de litigios afectados por la contractualización comprende las controversias relativas a las obligaciones de pago derivadas de la gestión colectiva de un inmueble, en particular las cuotas de la comunidad de propietarios. La calificación de estas controversias no es sencilla, puesto que, aunque se refieren a inmuebles en régimen de propiedad horizontal, su fundamento inmediato radica en una relación obligacional entre los copropietarios.

38. La sentencia *Kerr*⁷⁹ constituye el caso de referencia. El administrador de una comunidad de propietarios de un inmueble situado en Bulgaria reclamaba a unos copropietarios domiciliados en Dublín el pago de las cuotas anuales aprobadas en junta. El TJUE optó decididamente por la calificación contractual, razonando que la adhesión a la comunidad de propietarios se realiza mediante la adquisición voluntaria de la vivienda junto con la correspondiente cuota de participación en los elementos comunes, de modo que la obligación del propietario respecto de la comunidad debe considerarse una obligación jurídica libremente asumida y, en consecuencia, debe considerarse un contrato a efectos del artículo 7.1 del RB I *bis*⁸⁰. El que la obligación se concrete a través de un acuerdo aprobado por la junta general de propietarios carece de relevancia a estos efectos: la voluntariedad procede de la adquisición misma de la vivienda, no del acto societario que fija el importe.

El Tribunal precisó, además, que, si bien el acuerdo sobre las cuotas presenta un estrecho vínculo con el inmueble, no constituye una acción que tenga por objeto derechos reales inmobiliarios, puesto que su objeto es la obligación de pago, no la titularidad o el contenido del derecho de propiedad⁸¹. La sentencia *Kerr* fija así un criterio con vocación de aplicarse a toda acción de reclamación de cuotas de comunidad, con independencia del régimen jurídico nacional que rija la propiedad horizontal, y puede extenderse por analogía a otros supuestos en los que la controversia verse sobre obligaciones de mantenimiento, reparación o mejora de elementos comunes.

39. La contractualización de las obligaciones derivadas del uso y disfrute del inmueble se confirma plenamente en la sentencia *Ellmes*⁸². En ella, el TJUE no solo analiza la posible calificación contractual de las obligaciones que se derivan de los estatutos de una comunidad de propietarios, sino que, al determinar el lugar de cumplimiento de la obligación, opta por una concreción directa —ubicándolo en el lugar de situación del inmueble—, prescindiendo de la remisión al Derecho rector de la obligación según las normas de conflicto del foro que había venido siendo la doctrina consolidada del Tribunal

⁷⁹STJ (Sala Primera) de 8 de mayo de 2019, As. C-25/18, *Kerr c. Postnov y Postnova*, ECLI:EU:C:2019:376.

⁸⁰*Vid.* núm. 27 de la sentencia *Kerr*.

⁸¹*Vid.* núm. 38 de la sentencia *Kerr*.

⁸²STJ (Sala Primera) de 11 de noviembre de 2020, As. C-433/19, *Ellmes Property Services Limited y SP*, ECLI:EU:C:2020:900, núms. 37-46.

desde la sentencia *Tessili*⁸³. Las consecuencias de este pronunciamiento no deben subestimarse, ya que en aquellos supuestos en los que pueda concretarse el lugar de cumplimiento a partir de la estrecha conexión de un factor de vinculación con el caso, será posible prescindir del recurso a las normas de conflicto, lo que supone un avance notable hacia la autonomía interpretativa del sistema europeo de competencia judicial.

40. En síntesis, las categorías de litigios examinadas en este capítulo ponen de manifiesto que la contractualización no es un fenómeno aislado, sino una tendencia sistemática del TJUE orientada a reconducir hacia el foro del artículo 7.1 controversias que, desde la óptica de los ordenamientos internos, bien podrían calificarse como litigios reales. El resultado es que se gana en previsibilidad y en facilidad de circulación de resoluciones, pero se asume el riesgo de que el tribunal competente y la ley aplicable se desvinculen del Estado de situación del inmueble, con las dificultades de ejecución que de ello pueden derivarse⁸⁴. El capítulo siguiente examinará estas implicaciones prácticas y su impacto sobre la seguridad jurídica y el acceso registral.

⁸³*Vid.* Arenas García, R., «Competencia en materia de derechos reales...», *loc. cit.*, pp. 19-20, quien destaca el potencial de este pronunciamiento para reducir el ámbito en el que aún opera la remisión al Derecho rector de la obligación para concretar el lugar de cumplimiento. *Cfr.* STJ de 6 de octubre de 1976, As. 12/76, *Tessili c. Dunlop*, ECLI:EU:C:1976:133.

⁸⁴*Vid.* Carrizo Aguado, D., *loc. cit.*, pp. 141-142. *Cfr.* Garriga Suau, G., Fontanellas Morell, J. M. y Font i Mas, M., «Marco general de las normas de DIPr en materia de derechos reales en la UE», en Font i Mas, M. (Dir.), *Private International Law on rights in rem in the EU*, Marcial Pons, 2024, pp. 51-52.

CAPÍTULO V. IMPLICACIONES PRÁCTICAS: LA SEGURIDAD JURÍDICA Y EL ACCESO REGISTRAL

41. El fenómeno de la contractualización no agota sus efectos en el plano competencial, sino que proyecta consecuencias prácticas que afectan tanto al principio de seguridad jurídica como al funcionamiento ordinario de los sistemas registrales nacionales. El presente capítulo afronta estas consecuencias desde tres ángulos. En primer lugar, se analiza el riesgo de descoordinación que se produce cuando el tribunal competente aplica una ley distinta de la que rige el estatuto real del bien. En segundo lugar, se examina cómo esta descoordinación se proyecta sobre el reconocimiento y la ejecución transfronterizas de resoluciones judiciales. Finalmente, se estudia el papel del Registro de la Propiedad como mecanismo de control y adaptación de los títulos de origen extranjero.

1. Riesgos de descoordinación entre el tribunal competente y la ley aplicable

42. La asimetría normativa que caracteriza al sistema europeo de DIPr en materia inmobiliaria —apuntada ya en el capítulo II y cuya raíz se encuentra en la ausencia de un instrumento que unifique la ley aplicable a los derechos reales⁸⁵— constituye el telón de fondo sobre el que se asienta este riesgo. Mientras que las reglas de competencia judicial están unificadas a escala europea mediante el RB I *bis*, las normas que rigen el fondo del litigio real permanecen fragmentadas, sometidas a las normas de conflicto autónomas de cada EM.

El problema se agudiza cuando el litigio, pese a versar materialmente sobre un bien inmueble, es reconducido al foro contractual del artículo 7.1 del RB I *bis*. En este supuesto, el tribunal competente puede ser el del lugar de cumplimiento de la obligación contractual, que puede no coincidir con el Estado donde radica el inmueble. Tal tribunal aplicará, en virtud del RR I, la ley elegida por las partes o, en su defecto, la designada por las reglas de conflicto del propio Reglamento. Aunque a menudo la ley designada coincida con la del lugar de situación del inmueble, ese resultado no se produce de manera automática ni queda garantizado cuando media elección de ley por las partes. De ahí que el tribunal competente pueda terminar aplicando una *lex causae* diferente de la *lex rei sitae*, generando una ruptura entre el ordenamiento que rige el litigio y el que rige el bien.

43. Esta ruptura no es, en sí misma, incompatible con el sistema europeo, pues la separación entre el foro y la ley aplicable es una característica estructural del DIPr. Sin embargo, en materia de derechos reales inmobiliarios, esa separación adquiere una dimensión particularmente delicada por los efectos *erga omnes* de los derechos reales y

⁸⁵*Vid. supra.* cap. 2, y las referencias doctrinales allí contenidas, en especial Fontanellas Morell, J. M., «Lliçó 20: Els Drets Reals», en Gardeñes Santiago, M., Font i Segura, A. y Garriga Suau, G. (Eds.), *Lliçons de dret internacional privat*, Atelier Llibres Jurídics, 2023, pp. 473-474.

su dependencia del sistema de publicidad registral del Estado de situación del bien⁸⁶. Una sentencia dictada por un tribunal extranjero que ordene la constitución, transmisión o extinción de un derecho real sobre un inmueble situado en España solo producirá efectos reales si puede inscribirse en el Registro de la Propiedad español, cuyas exigencias no dependen de la ley aplicada por el tribunal extranjero. Si la ley extranjera regula de forma diferente los requisitos de transmisión o los tipos de derechos reales admisibles, el resultado puede ser una resolución internacionalmente eficaz que, sin embargo, resulta inaplicable en la práctica por no poder inscribirse en el Estado de situación del bien.

Este riesgo no es hipotético. La jurisprudencia del TJUE puso de manifiesto desde muy temprano que la justificación del foro exclusivo descansa en la complejidad de la normativa local del Estado de situación y en la necesidad de que sea el juez del *situs* quien aplique las disposiciones imperativas vinculadas al bien⁸⁷. Cuando el foro exclusivo cede ante el foro contractual como consecuencia de la contractualización, esa garantía de coincidencia entre *forum* e *ius* se rompe, y el sistema europeo de DIPr carece hasta el momento de un mecanismo automático que la reponga.

La doctrina ha señalado las consecuencias de esta descoordinación. En aquellos supuestos en los que la resolución judicial solo alcanza su eficacia plena si puede acceder al Registro de la Propiedad del Estado donde radica el inmueble, el sistema registral del Estado de situación del bien aplica sus propias normas de Derecho material e internacional privado con independencia de lo que haya resuelto el tribunal extranjero. Los foros exclusivos del artículo 24 del RB I *bis* nacieron precisamente para evitar esta disociación, asegurando que el tribunal competente y la ley aplicable coincidan en el mismo Estado, lo que garantiza la coherencia entre la resolución judicial y las exigencias del sistema registral local⁸⁸.

44. La descoordinación puede manifestarse no solo en el momento de la ejecución de las resoluciones, sino también durante el proceso mismo, cuando el tribunal del foro contractual se enfrenta a la necesidad de resolver cuestiones incidentales de naturaleza real —como la existencia o el alcance de un derecho de usufructo inscrito, la eficacia de una hipoteca frente a terceros o el rango de un gravamen registral— que solo pueden responderse correctamente a la luz de la *lex rei sitae*. Si el tribunal aplica a estas cuestiones la *lex causae* contractual en lugar de la ley de situación del bien, se arriesga a

⁸⁶Cfr. Virgós Soriano, M. y Garcimartín Alférez, F. J., *Derecho Procesal Civil Internacional. Litigación Internacional*, 2.ª ed., Thomson/Civitas, 2007, p. 261. *Vid.* también Garcimartín Alférez, F. J. y Sánchez Fernández, S., *Derecho internacional privado*, 8.ª ed., Civitas, 2025, Tema 10, §§ 10.1-10.3.

⁸⁷*Vid.* STJ de 14 de diciembre de 1977, As. 73/77, *Sanders c. Van der Putte*, ECLI:EU:C:1977:208, núms. 13-14; STJ (Sala Cuarta) de 15 de enero de 1985, As. 241/83, *Rösler c. Rottwinkel*, ECLI:EU:C:1985:6, núms. 19-28.

⁸⁸ *Vid.* Carrizo Aguado, D., *loc. cit.*, pp. 141-142; Arenas García, R., «Forma de las escrituras sobre derechos reales...», *loc. cit.*, pp. 133-156; Arenas García, R., «Competencia en materia de derechos reales...», *loc. cit.*, pp. 4-5; STJUE de 14 de febrero de 2019, *Milivojević*, C-630/17, ECLI:EU:C:2019:123, núms. 101-103.

producir una resolución materialmente incongruente con el ordenamiento del Estado donde el bien se inscribe y donde deberá ejecutarse⁸⁹.

2. El reconocimiento y ejecución de sentencias extranjeras en materia inmobiliaria

45. En el sistema del RB I *bis*, el reconocimiento de resoluciones entre EEMM opera, con carácter general, de forma automática, de modo que las resoluciones dictadas en un EM son reconocidas en los demás sin necesidad de procedimiento alguno⁹⁰. Sin embargo, el reconocimiento no es incondicional. El artículo 45.1.e).ii) establece que no se reconocerá ni ejecutará una resolución cuando sea inconciliable con las normas sobre competencias exclusivas del artículo 24⁹¹. Esta causa de denegación opera como una válvula de seguridad del sistema, ya que, si un tribunal extranjero ha invadido la competencia exclusiva del Estado de situación del inmueble, la resolución carece de cualquier eficacia en ese Estado⁹².

La delimitación de cuándo una resolución ha invadido la competencia exclusiva del artículo 24.1 es, sin embargo, una cuestión técnicamente compleja. Un tribunal extranjero que califica correctamente un litigio como contractual —en plena conformidad con la jurisprudencia del TJUE— y asume competencia en virtud del artículo 7.1 actúa de forma legítima, incluso cuando la resolución produce efectos indirectos sobre derechos reales inscribibles. Ahora bien, como se ha analizado en el capítulo anterior, la distinción entre la vertiente contractual y la vertiente real de una misma controversia puede generar fragmentación procesal, puesto que, si la resolución que declara la nulidad del contrato no incluye un pronunciamiento sobre la cancelación registral, el titular perjudicado deberá acudir a los tribunales del *forum rei sitae*, que conservan la competencia exclusiva para ordenar modificaciones registrales⁹³. La eficacia de la resolución extranjera queda, en tales casos, incompleta en la práctica.

46. Un riesgo adicional lo constituyen las resoluciones irreconciliables. El artículo 45.1.c) del RB I *bis* establece como causa de denegación la inconciliable de la resolución extranjera con otra dictada entre las mismas partes en el Estado requerido⁹⁴. En el contexto de los litigios inmobiliarios transfronterizos, esta situación puede producirse cuando, como consecuencia de la contractualización, distintos tribunales conocen simultáneamente de aspectos diferentes de un mismo conflicto, de modo que el tribunal del foro contractual conoce de la nulidad del contrato, mientras que el tribunal del foro

⁸⁹*Vid.* Carrizo Aguado, D., *loc. cit.*, pp. 141-142.

⁹⁰Reglamento (UE) núm. 1215/2012, art. 36.1.

⁹¹Reglamento (UE) núm. 1215/2012, art. 45.1.e).ii).

⁹²*Vid.* Arenas García, R., «Competencia en materia de derechos reales...», *loc. cit.*, pp. 4-5, quien precisa que nos encontramos ante una verdadera obligación de no reconocimiento.

⁹³*Vid. supra*, cap. IV, § 2, y el análisis de las sentencias *Schmidt* (C-417/15) y *Milivojević* (C-630/17).

⁹⁴Reglamento (UE) núm. 1215/2012, art. 45.1.c).

exclusivo conoce de la pretensión de cancelación registral. Si ambos proceden sin suficiente coordinación, las resoluciones dictadas pueden resultar irreconciliables.

En los casos en que la ejecución afecta directamente a bienes inmuebles, la *lex rei sitae* del Estado de situación impone sus propios requisitos. En el ordenamiento español, la ejecución forzosa sobre bienes inmuebles requiere la intervención de los tribunales españoles y el cumplimiento de los trámites previstos en la LH y el RH⁹⁵. La resolución extranjera reconocida puede servir de título para instar esa ejecución, pero deberá superar el control de la calificación registral, que examina no solo los presupuestos formales del título sino también su compatibilidad con el ordenamiento registral español.

47. Conviene, finalmente, llamar la atención sobre la posición de los terceros adquirentes de buena fe. La resolución dictada por el tribunal extranjero puede afectar a personas que no fueron parte en el proceso, como el adquirente posterior del inmueble que accedió al Registro ignorando la existencia del litigio. La protección que el sistema registral español dispensa a quienes reúnen los requisitos del artículo 34 LH opera con independencia de la resolución extranjera⁹⁶, y puede hacer ineficaz una sentencia que ordene la restitución del bien a quien lo transmitió al amparo de una titularidad registral aparente. Esta tensión entre la eficacia de la resolución judicial extranjera y la protección registral del tercero de buena fe evidencia la necesidad de una coordinación que el marco normativo europeo actual no proporciona de forma satisfactoria.

3. El control de acceso y adaptación en el Registro de la Propiedad

48. El Registro de la Propiedad es, probablemente, el ámbito en el que se manifiestan con mayor nitidez las tensiones que la contractualización genera sobre la seguridad jurídica. El acceso al Registro no es automático: todo título que pretenda modificar el contenido del folio registral queda sometido al control de la calificación registral, auténtico filtro de legalidad de capital relevancia práctica. En el ordenamiento español, dicha calificación se regula en los artículos 18 y 19 de la LH⁹⁷. Conforme a estos preceptos, el registrador examina, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas del documento, la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos contenidos en el mismo. Este control opera con plena independencia de lo que haya resuelto el tribunal extranjero, de modo que incluso una resolución reconocida en virtud del artículo 36 del RB I *bis* puede

⁹⁵Vid. Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, art. 36.1. Las actuaciones de ejecución sobre bienes inmuebles situados en España quedan sometidas a la jurisdicción de los tribunales españoles.

⁹⁶Vid. Decreto de 8 de febrero de 1946 por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria, art. 34, la protección del tercero hipotecario exige que este adquiera de buena fe, a título oneroso, de persona que aparezca en el Registro con facultades para transmitir el derecho, y que inscriba su propia adquisición.

⁹⁷Vid. Decreto de 8 de febrero de 1946 por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria, arts. 18 y 19.

ser calificada negativamente si no cumple los requisitos exigidos por el Derecho registral español.

49. En el ámbito de los documentos de origen extranjero, la calificación registral plantea dos problemas específicos. El primero es la equivalencia funcional del título extranjero. La doctrina de la DGRN ha establecido que el documento extranjero es equivalente al español si concurren en su otorgamiento los elementos estructurales que dan fuerza al documento público español, a saber, que sea autorizado por quien tenga atribuida en su país la competencia de otorgar fe pública y que el autorizante garantice la identificación del otorgante y su capacidad para el acto⁹⁸. Esta doctrina, reiterada y precisada en resoluciones posteriores⁹⁹, establece que no basta con la mera legalización o apostilla del documento, sino que es necesario que la autoridad extranjera haya desempeñado funciones materialmente equivalentes a las del notario español. La llamada «regla de equivalencia de funciones» focaliza el control no en la identidad estructural del documento, sino en la identidad funcional de la autoridad que lo autoriza.

Esta exigencia de equivalencia funcional encuentra respaldo en el propio Derecho de la Unión. La sentencia *Piringer*¹⁰⁰ constituye la referencia esencial en esta materia. El TJUE se pronunció sobre la compatibilidad con el artículo 56 TFUE de una normativa austriaca que reservaba a los notarios la legitimación de las firmas necesarias para la inscripción de derechos reales inmobiliarios, excluyendo la posibilidad de reconocer una legitimación efectuada por un abogado establecido en otro EM. El Tribunal declaró que, aunque tal reserva constituye una restricción a la libre prestación de servicios, puede estar justificada por una razón imperiosa de interés general, como es garantizar el buen funcionamiento del sistema del Registro de la Propiedad y la legalidad y seguridad jurídica de los actos celebrados entre particulares¹⁰¹. La sentencia *Piringer* representa el reconocimiento explícito por parte del TJUE de que los EEMM pueden establecer requisitos específicos de autenticación para el acceso al Registro, incluso cuando ello limite la libre circulación de servicios, siempre que dichos requisitos sean proporcionados¹⁰².

La DGRN ha hecho aplicación directa de esta doctrina. En la ya citada Resolución de la DGRN de 18 de diciembre de 2018, el Centro Directivo reiteró, con cita expresa de la sentencia *Piringer*, que la preeminencia del Derecho español en materia de acceso al

⁹⁸*Vid.* Resolución de la DGRN de 11 de junio de 1999, BOE-A-1999-15399; *vid. también*, como primera formulación expresa de la regla de equivalencia de funciones tras la internacionalización del tráfico, la Resolución de la DGRN de 23 de febrero de 2015, BOE-A-2015-2947.

⁹⁹*Vid. también* la Resolución de la DGRN de 17 de abril de 2017, BOE-A-2017-4658, primera resolución que incorpora expresamente la doctrina *Piringer* y formula la regla de que el juicio de suficiencia notarial implica el de equivalencia. La doctrina ha sido reiterada por la Resolución de la DGRN de 18 de diciembre de 2018, BOE-A-2019-1020; la Resolución de la DGRN/DGSJFP de 4 de junio de 2020, BOE-A-2020-8799, dictada precisamente en un supuesto de poder otorgado ante notaria inglesa; y la Resolución de la DGSJFP de 19 de noviembre de 2020, BOE-A-2020-15776.

¹⁰⁰STJ (Sala Quinta) de 9 de marzo de 2017, As. C-342/15, *Piringer*, ECLI:EU:C:2017:196.

¹⁰¹*Vid.* núm. 65 de la sentencia *Piringer*.

¹⁰²*Vid.* Arenas García, R., «Forma de las escrituras sobre derechos reales...», *loc. cit.*, pp. 133-156.

Registro de la Propiedad es indudable, en la medida en que corresponde al legislador nacional fijar las condiciones de su propio sistema de seguridad jurídica preventiva. La misma doctrina ha sido confirmada por la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 19 de noviembre de 2020, dictada en un supuesto de compraventa en la que la parte compradora actuaba representada en virtud de un poder formalizado en París, y en la que el Centro Directivo mantuvo que el juicio notarial de equivalencia del documento extranjero hace fe, por sí solo, de la representación acreditada. En consecuencia, el juicio de equivalencia del documento extranjero es condición necesaria pero no suficiente para la inscripción, dado que a éste ha de añadirse la verificación de que el contenido del documento es válido conforme al Derecho aplicable determinado por las normas de conflicto españolas, lo que reclama un análisis separado de la eficacia del contenido del documento.

50. El segundo problema es la adaptación de los derechos reales foráneos al sistema español. El principio de tipicidad de los derechos reales, presente en los ordenamientos de tradición romanista, limita los tipos de derechos reales que pueden constituirse sobre inmuebles situados en el territorio del Estado. Si una resolución judicial extranjera ordena la constitución sobre un inmueble español de un derecho real que no tiene cabida en el sistema cerrado del Derecho español —como puede ocurrir con la *Grundschild* alemana, o la *fiducie* francesa—¹⁰³, el registrador español no puede practicar la inscripción sin adaptar esa figura al equivalente más próximo del ordenamiento español. Esta operación de adaptación consiste en reconducir el efecto jurídico extranjero hacia la categoría más próxima del ordenamiento receptor, preservando en la medida de lo posible su función económico-social.

51. El fenómeno de la contractualización agudiza estos problemas. Cuando un tribunal extranjero, competente en virtud del foro contractual, resuelve un litigio sobre el fondo del negocio traslativo aplicando la *lex causae* contractual —que puede ser distinta de la *lex rei sitae* española—, la resolución puede contener pronunciamientos sobre la transmisión o constitución del derecho real que no coinciden con lo que exige el Derecho español. Si la sentencia extranjera declara, por ejemplo, que el comprador adquirió la propiedad por la sola perfección del contrato —conforme al Derecho francés o italiano, que siguen el principio *solo consensu*—, y se pretende inscribir esa transmisión en el Registro de la Propiedad español, el registrador deberá calificar si el título cumple los requisitos de la *lex rei sitae* española, que exige el título y el modo para la transmisión del dominio inmobiliario. Como ha precisado la doctrina, la distinción entre el reconocimiento del documento y la eficacia de su contenido es fundamental, ya que el documento puede ser formalmente equivalente al español y, sin embargo, contener un

¹⁰³La *Grundschild* (traducida como “hipoteca abstracta”) es la forma de garantía inmobiliaria más común en Alemania, utilizada para asegurar préstamos hipotecarios al comprar una propiedad; La *fiducie* francesa es un mecanismo jurídico, mediante el cual una persona (constituyente) transfiere bienes o derechos a un fiduciario (tercero de confianza), quien los gestiona con una finalidad específica en beneficio de uno o varios beneficiarios.

acto cuya eficacia real ha de determinarse por el Derecho español, con independencia de la ley aplicada por el tribunal extranjero¹⁰⁴.

52. La articulación entre el mecanismo europeo de reconocimiento de resoluciones y el control de legalidad registral sigue siendo, hoy en día, una de las cuestiones más abiertas del sistema europeo de DIPr en materia de derechos reales. La ausencia de un instrumento que unifique la ley aplicable al estatuto real hace que el control registral sea, en última instancia, el único mecanismo que garantiza la coherencia entre el contenido del folio registral y el ordenamiento del Estado de situación del bien¹⁰⁵. La calificación registral acaba funcionando, así, como la pieza de cierre del sistema en los supuestos transfronterizos, puesto que es ella la que absorbe las tensiones que genera la contractualización de los litigios inmobiliarios y que el sistema europeo de competencia judicial, por sí solo, no está en condiciones de resolver.

¹⁰⁴Cfr. Arenas García, R., «Forma de las escrituras sobre derechos reales...», *loc. cit.*, pp. 140-145, quien precisa que el reconocimiento del documento extranjero no implica que se considere eficaz el acto o negocio que contiene.

¹⁰⁵*Vid.* Fontanellas Morell, J. M., *loc. cit.*, pp. 487-490. Cfr. Garriga Suau, G., Fontanellas i Morell, J. M. y Font i Mas, M., *loc. cit.*, pp. 51-52.

CONCLUSIONES

53. El estudio realizado permite concluir que los derechos reales sobre bienes inmuebles conservan una importancia indiscutible en el DIPr de la UE, aunque su tratamiento ya no responde plenamente a la concepción tradicional de los ordenamientos nacionales. La intervención del TJUE ha sido relevante para perfilar una noción autónoma de materia real inmobiliaria, que no depende de la mera presencia de un inmueble en el litigio, sino de la naturaleza de la pretensión y de su incidencia directa sobre el derecho real. En consecuencia, el foro exclusivo del lugar de situación del inmueble ha sido interpretado restrictivamente, quedando reservado a los supuestos en que la acción recae verdaderamente sobre una posición jurídico-real y no sobre una obligación entre partes. La opción restrictiva del Tribunal responde más a la arquitectura general del sistema europeo de competencia judicial —y, en particular, a la primacía del foro del domicilio del demandado— que a la naturaleza intrínseca de los derechos reales.

54. Desde esta perspectiva, una de las ideas centrales del trabajo es la progresiva contractualización de ciertos litigios vinculados a bienes inmuebles. La jurisprudencia europea ha tendido a reconducir al ámbito contractual controversias que, en una primera aproximación, podrían parecer comprendidas en la materia real. Esta orientación busca limitar los foros exclusivos y favorecer una distribución más previsible de la competencia judicial internacional. Sin embargo, también evidencia la distancia entre la lógica del espacio judicial europeo y la especial intensidad con la que los ordenamientos nacionales vinculan los derechos reales inmobiliarios al territorio, a la publicidad registral y a la seguridad del tráfico jurídico. Desde una perspectiva de *lege ferenda*, un instrumento europeo que unifique, al menos en sus aspectos esenciales, la ley aplicable al estatuto real inmobiliario contribuiría a reducir la brecha entre competencia judicial y ley aplicable, permitiendo que la contractualización operase sin generar resoluciones de eficacia registral problemática o incompleta.

55. En definitiva, el Derecho de la Unión no ha vaciado de contenido la categoría de los derechos reales inmobiliarios, pero sí la ha reducido y reinterpretado conforme a las necesidades del sistema. Esta evolución mejora la coherencia de las reglas de competencia y facilita la circulación de resoluciones, aunque no elimina todas las dificultades, especialmente cuando la controversia afecta indirectamente a la situación registral del inmueble. Por ello, la delimitación entre materia real y contractual sigue siendo esencial, tanto desde un punto de vista dogmático como práctico. El análisis muestra, en último término, que la regulación europea de los derechos reales continúa moviéndose entre dos exigencias difíciles de conciliar: de un lado, la necesidad de soluciones funcionales y uniformes; de otro, la preservación de la seguridad jurídica del tráfico inmobiliario. Y acaso la constatación más relevante sea que, ante la inacción del legislador europeo en la unificación de la ley aplicable al estatuto real, el TJUE viene asumiendo de facto un papel de legislador complementario en el plano funcional de la delimitación competencial, reconfigurando el equilibrio entre la lógica del mercado interior y la protección de la propiedad, con consecuencias para los operadores jurídicos de todos los EEMM.

BIBLIOGRAFÍA

LIBROS

Blasco Gascó, F. de P. (2022). *Instituciones de derecho civil: Derechos reales, derecho registral inmobiliario* (4.ª ed.). Tirant lo Blanch.

Díez-Picazo, L. (2007). *Fundamentos del Derecho civil patrimonial. Vol. I: Introducción. Teoría del contrato* (6.ª ed.). Civitas.

Díez-Picazo, L. (2007). *Fundamentos del derecho civil patrimonial. Vol III: Las relaciones jurídico-reales. El registro de la propiedad. La posesión* (6.ª ed.). Civitas.

Font i Mas, M., Serrano de Nicolás, A., & Vázquez Moral, P. (2024). *Derechos reales en el derecho internacional privado de la UE: Aspectos jurídico-prácticos desde la perspectiva notarial*. Marcial Pons.

Garcimartín Alférez, F. J., & Sánchez Fernández, S. (2025). *Derecho internacional privado* (8.ª ed.). Civitas.

Gardeñes Santiago, M., Font i Segura, A., Fontanellas Morell, J. M., Garriga Suau, G., & Forner i Delaygua, J.-J. (2023). *Lliçons de dret internacional privat*. Atelier Llibres Jurídics.

Mayer, P., Heuzé, V., & Rémy, B. (2019). *Droit international privé* (12.ª ed.). LGDJ.

Montserrat Valero, A. (2020). *Curso de derecho civil de Cataluña: Derechos reales*. Tirant lo Blanch.

Van Calster, G. (2024). *European private international law: Commercial litigation in the EU*. Bloomsbury Publishing.

Virgós Soriano, M., & Garcimartín Alférez, F. J. (2007). *Derecho Procesal Civil Internacional. Litigación Internacional* (2.ª ed.). Thomson/Civitas.

ARTÍCULOS

Álvarez González, S. (2017). Extensión de la competencia judicial internacional en materia de derechos reales sobre bienes inmuebles —y en materia de validez de las inscripciones en los registros públicos—. STJUE de 16 de noviembre de 2016, asunto C-417/15: *Wolfgang Schmidt y Christiane Schmidt. La Ley Unión Europea*, (46).

Arenas García, R. (2006). La distinción entre obligaciones contractuales y obligaciones extracontractuales en los instrumentos comunitarios de derecho internacional privado. En *AEDIPr*, núm. 6, pp. 393-415. Iprolex.

Arenas García, R. (2021). Competencia en materia de derechos reales sobre bienes inmuebles y competencia en materia contractual en la jurisprudencia del Tribunal de Luxemburgo. *La Ley Unión Europea*, (89), pp. 1-24.

Arenas García, R. (2024). Forma de las escrituras sobre derechos reales: Aceptación de títulos notariales extranjeros. En M. Font i Mas, Á. Serrano de Nicolás y P. Vázquez Moral (Eds.), *Derechos reales en el Derecho internacional privado de la UE: Aspectos jurídico-prácticos desde la perspectiva notarial* (pp. 133-156). Marcial Pons.

Carballo Piñeiro, L. (2012). Acción pauliana e integración europea: una propuesta de ley aplicable. *REDI*, vol. LXIV, núm. 1, pp. 43-72.

Carrizo Aguado, D. (2025). La dimensión transnacional del derecho al disfrute de bienes inmuebles en régimen de tiempo compartido: Avances normativos y últimas tendencias jurisprudenciales. *La Notaria*, (1), pp. 123-147.

Garriga Suau, G., Fontanellas i Morell, J. M., & Font i Mas, M. (2024). Marco general de las normas de Derecho Internacional Privado en materia de derechos reales en la UE. En M. Font i Mas (Dir.), *Private International Law on rights in rem in the European Union / Derecho Internacional Privado sobre derechos reales en la Unión Europea* (pp. 39-57). Marcial Pons.

Juárez Torrejón, A. (2018). La Acción Pauliana —revocación por fraude de acreedores—: intento de reconstrucción de la figura y del papel en el Derecho patrimonial. *Anuario de Derecho Civil*, tomo LXXI, fasc. IV, pp. 1277-1350.
<https://doi.org/10.53054/adc.v71i4.3815>

INSTRUMENTOS LEGALES

Código Civil. (1889). *Gaceta de Madrid*, núm. 206, 25 de julio de 1889. Boletín Oficial del Estado.

<https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1889-4763>

Código civil de Cataluña: Libro quinto, relativo a los derechos reales. (2006). *Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya*. Generalitat de Catalunya.

<https://portaljuridic.gencat.cat/ca/document-del-pjur/?documentId=422359>

Convenio de Lugano relativo a la competencia judicial, el reconocimiento y la ejecución de resoluciones judiciales en materia civil y mercantil. (2007). *Diario Oficial de la Unión Europea*, L 339. EUR-Lex.

[https://eur-lex.europa.eu/legal-content/ES/ALL/?uri=CELEX:22007A1221\(03\)](https://eur-lex.europa.eu/legal-content/ES/ALL/?uri=CELEX:22007A1221(03))

Decreto de 8 de febrero de 1946 por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria. (1946). *Boletín Oficial del Estado*.

<https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1946-2453>

Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil. (2000). *Boletín Oficial del Estado*.

<https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2000-323>

Ley Orgánica 6/1985, de 1 de julio, del Poder Judicial. (1985). *Boletín Oficial del Estado*, núm. 157. Boletín Oficial del Estado.

<https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1985-12666>

Reglamento (CE) núm. 593/2008 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 17 de junio de 2008, sobre la ley aplicable a las obligaciones contractuales —Roma I—. (2008). *Diario Oficial de la Unión Europea*, L 177. EUR-Lex.

<https://eur-lex.europa.eu/legal-content/ES/ALL/?uri=CELEX:32008R0593>

Reglamento (CE) núm. 864/2007 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de julio de 2007, relativo a la ley aplicable a las obligaciones extracontractuales —Roma II—. (2007). *Diario Oficial de la Unión Europea*, L 199. EUR-Lex.

<https://eur-lex.europa.eu/legal-content/es/ALL/?uri=CELEX:32007R0864>

Reglamento (UE) núm. 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. (2012). *Diario Oficial de la Unión Europea*, L 351. EUR-Lex.

<https://eur-lex.europa.eu/legal-content/es/TXT/?uri=CELEX%3A32012R1215>

SENTENCIAS JUDICIALES Y DECISIONES

Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 11 de junio de 1999, BOE-A-1999-15399.

Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 23 de febrero de 2015, BOE-A-2015-2947.

Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de abril de 2017, BOE-A-2017-4658.

Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 18 de diciembre de 2018, BOE-A-2019-1020.

Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 4 de junio de 2020, BOE-A-2020-8799.

Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 19 de noviembre de 2020, BOE-A-2020-15776.

Sentencia del Tribunal de Justicia de 6 de octubre de 1976, asunto 12/76. ECLI:EU:C:1976:133.

Sentencia del Tribunal de Justicia de 14 de diciembre de 1977, asunto 73/77. ECLI:EU:C:1977:208.

Sentencia del Tribunal de Justicia (Sala Cuarta) de 15 de enero de 1985, asunto 241/83. ECLI:EU:C:1985:6.

Sentencia del Tribunal de Justicia (Sala Quinta) de 10 de enero de 1990, asunto C-115/88. ECLI:EU:C:1990:3.

Sentencia del Tribunal de Justicia (Sala Quinta) de 26 de marzo de 1992, asunto C-261/90. ECLI:EU:C:1992:149.

Sentencia del Tribunal de Justicia (Sala Quinta) de 9 de junio de 1994, asunto C-292/93. ECLI:EU:C:1994:241.

Sentencia del Tribunal de Justicia (Sala Primera) de 18 de mayo de 2006, asunto C-343/04. ECLI:EU:C:2006:330.

Sentencia del Tribunal de Justicia (Sala Tercera) de 3 de octubre de 2013, asunto C-386/12. ECLI:EU:C:2013:633.

Sentencia del Tribunal de Justicia (Sala Tercera) de 3 de abril de 2014, asunto C-438/12. ECLI:EU:C:2014:212.

Sentencia del Tribunal de Justicia (Sala Séptima) de 17 de diciembre de 2015, asunto C-605/14. ECLI:EU:C:2015:833.

Sentencia del Tribunal de Justicia (Sala Segunda) de 16 de noviembre de 2016, asunto C-417/15. ECLI:EU:C:2016:881.

Sentencia del Tribunal de Justicia (Sala Quinta) de 9 de marzo de 2017, asunto C-342/15. ECLI:EU:C:2017:196.

Sentencia del Tribunal de Justicia (Sala Segunda) de 4 de octubre de 2018, asunto C-337/17. ECLI:EU:C:2018:805.

Sentencia del Tribunal de Justicia (Sala Segunda) de 14 de febrero de 2019, asunto C-630/17. ECLI:EU:C:2019:123.

Sentencia del Tribunal de Justicia (Sala Primera) de 8 de mayo de 2019, asunto C-25/18. ECLI:EU:C:2019:376.

Sentencia del Tribunal de Justicia (Sala Primera) de 10 de julio de 2019, asunto C-722/17. ECLI:EU:C:2019:577.

Sentencia del Tribunal de Justicia (Sala Primera) de 5 de diciembre de 2019, asunto C-421/18. ECLI:EU:C:2019:1053.

Sentencia del Tribunal de Justicia (Sala Primera) de 11 de noviembre de 2020, asunto C-433/19. ECLI:EU:C:2020:900.