

DETERMINACIÓN DE LA LEY APLICABLE A LOS INMUEBLES  
FRONTERIZOS

DETERMINING THE APPLICABLE LAW OF BORDER PROPERTY

*Actualidad Jurídica Iberoamericana, núm. 3, agosto 2015, pp. 655-660.*

---

Fecha entrega: 06/07/2015  
Fecha aceptación: 15/07/2015

Dr. ALFONSO ORTEGA GIMÉNEZ  
Profesor Contratado Doctor de Derecho internacional privado  
Universidad Miguel Hernández de Elche  
alfonso.ortega@umh.es

**RESUMEN:** La *Lex rei sitae* plantea problemas en relación con los inmuebles fronterizos, esto es, aquellos bienes inmuebles situados en territorios sometidos a distintas soberanías estatales. Este artículo pretende aportar algunas soluciones a la hora de determinar la ley aplicable a un inmueble fronterizo.

**PALABRAS CLAVE:** *lex rei sitae*, ley aplicable, inmueble fronterizo

**ABSTRACT:** *Lex rei sitae* raises issues with border property, that is, those real estate located in territories under various state sovereignty. This article aims to provide some solutions to determining the law applicable to a border property.

**KEY WORDS:** *Lex rei sitae*, applicable law, border property

**SUMARIO:** 1. Recurso a la tradicional regla *Lex rei sitae*.- 2. Recurriendo a la solución “Scherrens”.

1. Tradicionalmente la regla *Lex rei sitae* ha sido la ley aplicable a los bienes inmuebles, reflejando dos necesidades: a) por un lado, la necesidad de que estos estén sujetos a la soberanía de los Estados donde se encuentren; y, b) por otro lado, la necesidad de otorgarles una protección *erga omnes*, que, sobre la base de los sistemas de publicidad que recaen sobre estos, sólo se puede establecer en los lugares donde los bienes objeto de tales derechos se encuentren [PÉREZ VERA, E.: *Derecho Internacional Privado*, vol. II. Madrid (2002): UNED, p. 267].

De esta forma, nuestro Código Civil, en el apartado primero del artículo 10 consagra la regla *Lex rei sitae* al señalar que: “La posesión, la propiedad y los demás derechos reales sobre bienes inmuebles, así como su publicidad, se regirán por la ley del lugar donde se hallen. La misma ley será aplicable a los bienes muebles”.

Nos encontramos ante una solución precisa, previsible y armónica. Así, a) basta saber cuál es el país de situación del bien inmueble para determinar la ley aplicable; b) la regla *Lex rei sitae* nos conduce a soluciones previsibles tanto para las partes de una concreta relación jurídica como para terceros; y, c) se trata de una solución prácticamente universal, prevista en gran parte de los sistemas estatales de Derecho internacional privado [CALVO CARAVACA, A. y CARRASCOSA GONZÁLEZ, J.: *Derecho internacional privado*, vol. II, 7ª edición. Granada (2006): Comares, p. 479].

Así, quedan bajo el paraguas de la regla *Lex rei sitae* tanto el modo de adquisición de los derechos reales; el contenido del derecho real, los derechos subjetivos del titular del derecho de propiedad, usufructo o garantía, sus obligaciones, así como los bienes que puedan quedar sujetos a cada tipo de derecho real; la publicidad de los derechos reales; así como la posibilidad y condiciones de oponibilidad de los derechos reales, esto es, sus efectos frente a terceros [FERNÁNDEZ ROZAS, J.C. y SÁNCHEZ LORENZO, S.: *Derecho Internacional Privado*, 3ª edición. Madrid (2004): Cívitas, pp. 536-539].

Vistas así las cosas, la citada regla de la *Lex rei sitae* plantea problemas en relación con los inmuebles fronterizos, esto es, aquellos bienes inmuebles situados en territorios sometidos a distintas soberanías estatales. En estos

casos, la solución doctrinal mayoritaria es aplicar literalmente la regla de la *Lex rei sitae*, esto es, estar a todas las leyes concurrentes, dependiendo su aplicación de la localización geográfica en cada parte del bien inmueble. De tal modo, la parte del inmueble situada en cada Estado se sujetará a la Ley de dicho Estado. Ahora bien, “esta solución es poco satisfactoria, pues en la práctica, conduce a tratar la propiedad fronteriza como dos inmuebles, dos propiedades distintas, sometidas a dos Leyes nacionales diferentes: *síndrome de la aplicación cumulativa de Leyes*” (CALVO CARAVACA, A. y CARRASCOSA GONZÁLEZ, J.: *Derecho internacional privado*, cit., p. 483). En la práctica “conduce a tratar el inmueble fronterizo como si fueran “dos inmuebles”, dos propiedades distintas sometidas a dos leyes nacionales diferentes” [CALVO CARAVACA, A. y CARRASCOSA GONZÁLEZ, J.: *Derecho internacional privado*, vol. II. 15ª edición. Granada (2014): Comares, p. 1038].

2. Ahora bien, junto a esta clásica solución doctrinal, podríamos acudir a otra proveniente de la Sentencia del Tribunal de Justicia (Sala Sexta), de 6 de Julio de 1988, “R.O.E. SCHERRENS CONTRA M. G. MAENHOUT, Y OTROS” (Sentencia del Tribunal de Justicia (Sala Sexta), de 6 de Julio de 1988, “R.O.E. SCHERRENS CONTRA M. G. MAENHOUT, Y OTROS”, *Recopilación de Jurisprudencia 1988 página 03791*, EUR-Lex – 61987J0158 – ES), en la que se resuelve un problema de competencia judicial internacional en el marco de un contrato de arrendamiento relativo a una finca integrada por parcelas situadas en dos Estados, entre R.O.E. Scherrens (Bélgica) y M.G. Maenhout (Bélgica), R.A.M. van Poucke (Países Bajos) y L.M.L. van Poucke (Bélgica).

La cuestión se suscitó en el marco de un “litigio entre el Sr. Scherrens y la Sra. Maenhout y otros y que versa sobre si un arrendamiento rústico fue celebrado verbalmente entre el Sr. Scherrens, como arrendatario, y la Sra. Maenhout y su marido, fallecido con posterioridad, en calidad de arrendadores, en relación con una finca integrada por edificios y un terreno agrícola de una superficie de alrededor de 5 hectáreas que se halla situado en Maldegem (Bélgica), así como cuatro parcelas de terreno que abarcan 12 hectáreas en total, situadas en el municipio de Sluis (Países Bajos)”.

En este contexto, “el arrendatario, parte apelante, mantiene que existe un único contrato de arrendamiento para la totalidad de la finca y las parcelas de terreno. Por ello, considerando que no quedaba excluido que el Juez belga y el Juez neerlandés dictaran decisiones contradictorias, el Gerechtshof estimó necesario resolver la cuestión de cuál era el Juez competente en virtud del artículo 16, comienzo y apartado 1, del Convenio en casos similares al de autos. En estas circunstancias el Gerechtshof suspendió el procedimiento y

solicitó al Tribunal de Justicia que se pronunciara sobre de qué forma conviene interpretar el artículo 16, comienzo y apartado 1, del Convenio antes citado en lo relativo al arrendamiento rústico celebrado sobre una finca cuyos edificios (con una parte de terreno) se hallan situados en uno de los Estados contratantes (Bélgica) y el terreno (en su mayor parte) en otro Estado contratante (Países Bajos)”.

Así, el propio Tribunal de Justicia resolvió que “un litigio cuyo objeto es determinar la eventual existencia de un contrato de arrendamiento sobre un bien inmueble situado en dos Estados contratantes, tienen competencia exclusiva con respecto a los bienes inmuebles situados en el territorio de cada Estado contratante los tribunales de este Estado, y con respecto a un arrendamiento de inmuebles situado en su totalidad dentro de un sólo Estado contratante, el artículo 16, comienzo y apartado 1, se aplica a todo contrato de arrendamiento de bien inmueble, cualesquiera que sean sus características particulares”.

De esta forma “en un litigio cuyo objeto es determinar la existencia eventual de un contrato de arrendamiento de un bien inmueble situado en dos Estados contratantes, en principio, los tribunales competentes, respecto a los bienes inmuebles situados en el territorio de cada Estado contratante, son exclusivamente los del Estado respectivo”.

Por tanto, en la línea de la Sentencia “Scherrens”, “cuando los bienes inmuebles situados en un Estado contratante son contiguos a los bienes sitios en otro Estado y la finca se halla situada casi en su totalidad en uno de dichos Estados. En esta situación, puede ser apropiado contemplar la propiedad como una unidad y considerarla como enteramente situada en uno de los Estados al objeto de atribuir a los tribunales de éste competencia exclusiva respecto al arrendamiento del inmueble”. Así, “procedería la aplicación exclusiva de la Ley del Estado donde se halla la “parte más relevante” o “parte principal” del inmueble. Ello conduce a la “aplicación de una ley previsible para los sujetos implicados y simplifica la cuestión de la ley aplicable, pues sólo hay una ley aplicable y no dos” (CALVO CARAVACA, A. y CARRASCOSA GONZÁLEZ, J.: *Derecho internacional privado*, cit., 15ª ed., p. 1038).

Eso sí, en el caso de que no exista una “parte más relevante” del inmueble contiguo, no queda más alternativa que la solución tradicional: la parte del inmueble situada en cada Estado se regulará por la Ley de dicho Estado” (CALVO CARAVACA, A. y CARRASCOSA GONZÁLEZ, J.: *Derecho internacional privado*, cit., 7ª ed., p. 483).

En el caso en que no exista una “parte más relevante” del inmueble contiguo no queda más alternativa que la solución tradicional: la parte del inmueble situada en cada estado se regulará por la ley de dicho Estado” (CALVO CARAVACA, A. y CARRASCOSA GONZÁLEZ, J.: *Derecho internacional privado*, cit., 15ª ed., p. 1038). Pero, ¿qué debemos entender por “parte más relevante”? La solución más adecuada –y que otorga seguridad jurídica– debería estar al porcentaje de ocupación del predio: si nos encontramos ante un bien inmueble localizado en un Estado A y un Estado B; si la mayor parte del predio se encuentra localizada en un Estado A, la ley aplicable a todo el bien inmueble debe ser la del Estado A; y, si el predio se reparte por partes iguales entre el Estado A y el Estado B, entonces sí, a cada parte del predio se le aplicará su correspondiente Ley, la del Estado A, a una parte, y la del Estado B, a la parte restante.

No obstante, no debemos de forma automática equiparar “parte más relevante” con “mayor superficie”, sino que habrá que ir caso por caso y tener en cuenta otros elementos (precio de mercado, valor de sus atributos, tipo de suelo, etc.). Así, p. ej., parece claro en el caso de servidumbres entre predios situados en Estados diferentes, donde la solución pasaría por aplicar la Ley del país en cuyo territorio se encuentra el predio sirviente (CALVO CARAVACA, A. y CARRASCOSA GONZÁLEZ, J.: *Derecho internacional privado*, cit., 15ª ed., p. 1039).

En definitiva, si bien el recurso a la tradicional regla *Lex rei sitae* en materia de ley aplicable a los bienes inmuebles –prevista en el artículo 10.1 de nuestro CC–, es, con carácter general, una solución sencilla, fácil, lógica, además de precisa, previsible y armónica; en materia de bienes inmuebles situados en territorios sometidos a distintas soberanías estatales no parece la más adecuada, ya que el sometimiento de un mismo bien inmueble al juego de diferentes ordenamientos jurídicos puede provocar en la práctica soluciones inconciliables sobre un mismo objeto litigioso.

En materia de determinación de la ley aplicable a los inmuebles fronterizos, por analogía, recurriendo a la Sentencia “Scherrens”, cuando los bienes inmuebles situados en un Estado contratante son contiguos a los bienes sitios en otro Estado y la finca se halla situada casi en su totalidad en uno de dichos Estados. En esta situación, puede ser apropiado contemplar la propiedad como una unidad y considerarla como enteramente situada en uno de los Estados al objeto de determinar la ley aplicable.