

MARIA FONT-MAS  
(dir.)

**PRIVATE INTERNATIONAL LAW  
ON RIGHTS *IN REM*  
IN THE EUROPEAN UNION**

**DERECHO INTERNACIONAL PRIVADO  
SOBRE DERECHOS REALES  
EN LA UNIÓN EUROPEA**

Marcial Pons

MADRID | BARCELONA | BUENOS AIRES | SÃO PAULO

2024

# ÍNDICE

	Pág.
<b>PRESENTACIÓN</b> .....	27
CONTEXTUALIZATION: RIGHTS <i>IN REM</i> IN PRIVATE INTERNATIONAL AND COMPARATIVE LAW	
CONTEXTUALIZACIÓN: DERECHOS REALES EN DERECHO INTERNACIONAL PRIVADO Y DERECHO COMPARADO	
<b>MARCO GENERAL DE LAS NORMAS DE DERECHO INTER- NACIONAL PRIVADO EN MATERIA DE DERECHOS REALES EN LA UE</b> , <i>por Georgina Garriga Suau, Josep M. Fontanellas Morell y Maria Font-Mas</i> .....	39
I. INTRODUCCIÓN Y ANTECEDENTES .....	39
II. ESTADO ACTUAL DE LA CUESTIÓN .....	42
1. Delimitación de la categoría «derecho real» y coherencia en su interpretación .....	42
2. Competencia judicial internacional .....	47
3. Ley aplicable .....	50
3.1. Introducción .....	50
3.2. Regulación actual.....	51
3.3. Futuro instrumento europeo .....	51
<b>RIGHTS <i>IN REM</i> IN EUROPE: A COMPARATIVE PERSPECTI- VE</b> , <i>por Héctor Simón Moreno</i> .....	59
I. INTRODUCTION .....	59

	Pág.
II. THE CURRENT ACQUIS COMMUNAUTAIRE: A BASIS FOR HARMONIZATION OF PROPERTY LAW IN EUROPE?.....	60
III. THE SYSTEM OF PROPERTY LAW IN CIVIL AND IN ANGL-O-AMERICAN LAW .....	64
1. The civil law «ownership» and the common law «freehold» .	64
1.1. The civil law «ownership».....	64
1.2. In Anglo-American law: the doctrine of estates .....	67
2. The Charter of Fundamental Rights of the European Union and the social function of the property.....	69
3. Intermediate tenures.....	72
4. The object of the property right .....	73
5. The legal entity known as a <i>trust</i> .....	74
6. Condominium.....	75
7. Ways of acquiring and losing property rights.....	76
8. The publication of property rights.....	77
IV. NEW CHALLENGES IN THE EVOLUTION OF PRIVATE PROPERTY .....	78
1. Personal data .....	79
2. Robots .....	80
3. Blockchain .....	82
4. Animals.....	83
5. Fundamental rights and EU private law .....	85
V. CONCLUDING REMARKS.....	86
 <b>CHOICE OF LAW FOR PROPERTY ISSUES: THE THIRD RESTATEMENT'S APPROACH IN COMPARATIVE PERSPECTIVE, por Christopher A. Whytock.....</b>	
	89
I. INTRODUCTION.....	89
II. CHOICE OF LAW IN THE UNITED STATES AND THE ROLE OF RESTATEMENTS.....	91
III. THE FIRST AND SECOND RESTATEMENTS, THE SITUS RULE, AND RENVOI .....	94
IV. THE THIRD RESTATEMENT: THEORY .....	98
V. THE THIRD RESTATEMENT: EXAMPLES .....	100
1. Core Property Issues .....	100
2. Property in Marriage and Other Domestic Relationships .....	103
3. Succession.....	104
V. COMPARATIVE OBSERVATIONS.....	106

	Pág.
<b>LAS GARANTÍAS MOBILIARIAS EN DERECHO INTERNACIONAL PRIVADO UNIFORME, por Rocío Caro Gándara .....</b>	<b>113</b>
I. INTRODUCCIÓN.....	113
II. LA LEY MODELO DE UNCITRAL SOBRE GARANTÍAS MOBILIARIAS DE 2016 .....	116
1. Antecedentes y aspectos generales.....	116
2. Constitución de la garantía.....	117
3. Oponibilidad frente a terceros .....	118
4. Registro.....	119
5. Régimen de prelación.....	120
6. Derechos y obligaciones de las partes y de los terceros.....	121
7. Ejecución.....	121
8. Normas de Derecho internacional privado .....	123
III. EL CONVENIO DE CIUDAD DEL CABO DE 2001.....	124
1. Aspectos generales y ámbitos del convenio .....	124
2. Constitución de la garantía.....	127
3. Medidas de protección del acreedor garantizado en caso de incumplimiento del deudor.....	127
4. Registro internacional y efectos frente a terceros.....	129
5. Sistema de prelación .....	130
6. Eficacia en el procedimiento de insolvencia del deudor.....	131
IV. EL LIBRO IX DEL DCFR .....	131
1. Aspectos generales y ámbitos del DCFR .....	131
2. Constitución de la garantía.....	133
3. Oponibilidad frente a terceros .....	133
4. Registro europeo .....	134
5. Orden de prelación .....	135
6. Vida de la garantía .....	135
7. Impago y ejecución .....	136
V. RECAPITULACIÓN Y CONCLUSIONES .....	136
<b>RIGHTS IN REM IN SPANISH PRIVATE INTERNATIONAL LAW AND SPANISH INTERLOCAL CONFLICT RULES</b>	
<b>DERECHO INTERNACIONAL PRIVADO E INTERREGIONAL ESPAÑOL SOBRE DERECHOS REALES</b>	
<b>RIGHTS IN REM IN SPANISH PRIVATE INTERNATIONAL LAW, por Josep M. Fontanellas Morell.....</b>	
<b>141</b>	
I. INTRODUCTION.....	141

	Pág.
II. INTERNATIONAL JURISDICTION .....	143
1. General aspects .....	143
2. Institutional Private International Law: Regulation 1215/2012 .....	144
2.1. Corporeal property .....	144
2.2. Incorporeal property.....	152
3. Conventional Private International Law and Autonomous Private International Law .....	154
III. APPLICABLE LAW .....	156
1. General aspects .....	156
2. General rule.....	157
3. Particular rules .....	161
4. Scope of application of the statute governing rights <i>in rem</i> ...	173
IV. RECOGNITION OF DECISIONS AND ACTS .....	176
<b>GARANTÍAS REALES Y REESTRUCTURACIÓN EN EL SISTEMA ESPAÑOL DE INSOLVENCIA INTERNACIONAL, por Iván Heredia Cervantes .....</b>	<b>179</b>
I. INTRODUCCIÓN: EL CAMBIO DE PARADIGMA EN LA REGULACIÓN DE LA INSOLVENCIA Y SU NECESARIO REFLEJO EN LA NORMATIVA SOBRE INSOLVENCIA INTERNACIONAL .....	179
II. EL NUEVO ARTÍCULO 754 TRLC .....	184
1. La eliminación de las excepciones al juego de la <i>lex fori concursus</i> .....	184
2. El tratamiento de los derechos reales .....	185
3. Derechos reales y reconocimiento de resoluciones extranjeras en materia de insolvencia .....	187
III. GRUPOS DE SOCIEDADES Y GARANTÍAS INTRAGRUPPO: PROBLEMAS DE COMPETENCIA JUDICIAL INTERNACIONAL .....	190
IV. CONCLUSIONES.....	194
<b>LA APLICACIÓN DE LA LEY 5/2019, DE CONTRATOS DE CRÉDITO INMOBILIARIO, A LAS GARANTÍAS HIPOTECARIAS EN ESPAÑA SUJETAS A PRÉSTAMOS EXTRANJEROS, por Nerea Magallón Elósegui.....</b>	<b>197</b>
I. INTRODUCCIÓN.....	197

	Pág.
II. LA LEY APLICABLE A LOS CONTRATOS DE GARANTIA HIPOTECARIA INTERNACIONALES: ¿CUÁNDO SE APLICA LA LEY REGULADORA DE CRÉDITOS ESPAÑOLA? .....	199
1. La sumisión a la Ley de contratos de créditos inmobiliarios en el ejercicio de la autonomía de la voluntad contractual de las partes.....	200
2. Normas imperativas de la Ley reguladora de los contratos de crédito inmobiliario.....	202
2.1. <i>Aplicación de la Ley reguladora del crédito inmobiliario a los aspectos contractuales de financiación</i> .....	202
2.2. <i>La aplicación de la Ley de contratos de créditos inmobiliarios a los aspectos jurídicos reales</i> .....	205
III. CONCLUSIONES.....	208
<b>LOS DERECHOS REALES EN LOS DERECHOS CIVILES COEXISTENTES EN ESPAÑA, por Ángel Serrano de Nicolás</b> .....	211
I. BREVÍSIMA INTRODUCCIÓN A LOS DERECHOS REALES EN ESPAÑA.....	211
II. REGLAS BÁSICAS EN MATERIA DE DERECHOS REALES APLICABLES A TODOS NUESTROS DERECHOS CIVILES..	215
III. USUCAPIÓN Y DERELICCIÓN COMO MODOS DE ADQUIRIR Y EXTINGUIR LOS DERECHOS REALES.....	224
IV. DERECHO PATRIMONIAL: DERECHOS DE CRÉDITO <i>VS.</i> DERECHOS REALES Y SU FUNCIÓN SOCIAL .....	227
V. FOMENTO DE LA PROPIEDAD INDIVIDUAL: CIERRE DE FINCAS <i>VS.</i> COMUNIDAD GERMÁNICA Y RELACIONES DE VECINDAD.....	230
VI. DERECHOS REALES LIMITADOS DE ADQUISICIÓN PREFERENTE, DE ORIGEN LEGAL.....	234
VII. DERECHOS REALES LIMITADOS DE GARANTÍA.....	236
VIII. CONCLUSIONES.....	237
<b>LA LEY APLICABLE A LOS DERECHOS REALES EN LOS CONFLICTOS INTERNOS DE LEYES EN ESPAÑA: ALGUNOS DESAJUSTES, por Albert Font i Segura</b> .....	239
I. INTRODUCCIÓN.....	239
II. FUNDAMENTOS COMUNES .....	241
1. Unidad de jurisdicción .....	241
2. Ordenación de los registros e instrumentos públicos.....	242
3. Bases de las obligaciones contractuales .....	244

	Pág.
4. Sistema unitario para resolver los conflictos de leyes .....	245
III. IMPACTO DE LOS CONFLICTOS INTERLOCALES DE LEYES .....	248
1. La Ley 5/2015 de Derecho Civil Vasco.....	249
2. La servidumbre de paso .....	250
IV. INSTITUCIONES DE NATURALEZA HÍBRIDA .....	252
1. La troncalidad vasca.....	253
2. La tornería aranesa .....	254
3. El retracto gentilicio navarro.....	255
4. El derecho de abolorio aragonés .....	256
V. CONTROL ADMINISTRATIVO DE LA CALIFICACIÓN REGISTRAL .....	257
1. Presentación .....	257
2. Conflicto de competencias.....	260
VI. PROBLEMAS DE CALIFICACIÓN .....	262
VII. A MODO DE REFLEXIÓN .....	265
 <b>LOS CONFLICTOS DE LEYES EN MATERIA DE DERECHOS CONSTITUIDOS SOBRE AERONAVES EN DERECHO INTERREGIONAL, por Pau Oriol Cosialls Perpinyà .....</b>	267
I. INTRODUCCIÓN.....	267
II. LA DIVERSIDAD LEGISLATIVA MATERIAL EN EL ORDENAMIENTO JURÍDICO PLURILEGISLATIVO ESPAÑOL RESPECTO DEL APROVECHAMIENTO POR TURNOS. APLICACIÓN AL SUPUESTO DE LAS AERONAVES .....	268
III. LA LEY APLICABLE A LOS DERECHOS CONSTITUIDOS SOBRE AERONAVES SEGÚN LA NORMATIVA CONFLICTUAL ESPAÑOLA.....	273
IV. LA RESOLUCIÓN DE LOS CONFLICTOS INTERNOS DE LEYES EN LA MATERIA. INSUFICIENCIA DE LA REGULACIÓN Y POSIBLES SOLUCIONES .....	276
1. Rechazo a la aplicación de una ley territorial, a la luz de la norma de conflicto del art. 10.2 CCEsp.....	280
2. Aceptación de la posibilidad de aplicación de una determinada legislación territorial para los supuestos de hecho que nos ocupan, a la luz de la norma de conflicto del art. 10.2 CCEsp .....	282
V. REFLEXIONES FINALES .....	286

RIGHTS *IN REM* IN THE EU PRIVATE INTERNATIONAL LAW REGULATIONS

DERECHOS REALES EN LOS REGLAMENTOS DE DIPR DE LA UE

**APPARENT CONFLICTS IN THE CHARACTERISATION OF CROSS-BORDER TRANSFERS OF RIGHTS *IN REM* AND CONCEALED SUBSTANTIVE CONNECTING FACTORS FOR JURISDICTION OVER IMMOVABLE ASSETS, por Ilaria Prete-lli** ..... 291

I. INTRODUCTION ..... 292

II. THE PROCESSES OF CHARACTERISATION (QUALIFICATION) IN PRIVATE INTERNATIONAL LAW..... 293

    1. Traditional and contemporary connecting factors for rights *in rem* ..... 293

    2. «Characterisation» in the concrete subsumption process or in the development of legal rules?..... 295

        2.1. The original process of characterisation in historical dimension ..... 296

        2.2. The importance of the conceptual distinction between the two characterisation processes for the interpretation of Article 24(1) of the Brussels I bis Regulation..... 297

III. CROSS-BORDER TRANSFERS OF RIGHTS *IN REM* AS A MATTER OF CONTRACT..... 297

    1. The undisputed contractual character of cross-border transfers of rights *in rem*..... 297

    2. Avoidance actions of cross-border transfer of rights *in rem* ... 298

        2.1. The rationale of the exclusive character of the *forum rei sitae* in Reichert ..... 298

        2.2. Good faith as a connecting factor in Feniks compared to the Italian case Corkran ..... 300

        2.3. The principle of effectiveness in Reitbauer and Schmidt .. 303

IV. NON-CONTRACTUAL TRANSFERS OF RIGHTS *IN REM* FALLING WITHIN THE SCOPE OF THE RULE ON RIGHTS *IN REM* ..... 305

    1. The scope of the jurisdictional rule on rights *in rem* ..... 305

    2. Examples of causes of action falling within the scope of Article 24(1) EU Regulation 1215/2012 ..... 307

        2.1. Subrogation in actions for damages ..... 307

        2.2. Right of pre-emption..... 308

	Pág.
2.3. Common property .....	308
3. <i>Vis attractiva</i> of the <i>forum rei sitae</i> in litigation on modification of Land registers .....	309
V. CONCLUSIONS .....	310
 <b>REFLEXIONES EN TORNO A LA ADECUACIÓN DEL FORO EXCLUSIVO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES, por Maria Font-Mas .....</b>	
I. INTRODUCCIÓN.....	313
II. EL FORO EXCLUSIVO DE LOS CONTRATOS DE ARRENDA- MIENTO DE INMUEBLES EN EL RBIBIS .....	318
1. Foro para el contrato de arrendamiento de bien inmueble con fines vacacionales.....	320
2. Contratos de arrendamiento vacacional <i>online</i> a través de pla- taformas digitales o de profesionales del turismo .....	322
III. ÁMBITO MATERIAL DE APLICACIÓN DEL FORO EXCLU- SIVO DE LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES: ¿ACCIONES PERSONALES O REALES?.....	325
1. Síntesis de la jurisprudencia del TJUE en materia de derechos reales inmobiliarios .....	325
2. Jurisprudencia del TJUE en materia de contratos de arrenda- miento de bienes inmuebles .....	327
IV. ARGUMENTOS DE LA EXCLUSIVIDAD DEL FORO PARA LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO DE BIENES IN- MUEBLES: ¿TODAVÍA VIGENTES?.....	333
1. La <i>lex situs</i> en el contrato de arrendamiento de bien inmueble	334
2. Normas imperativas .....	338
3. Propuestas de <i>lege ferenda</i> .....	343
V. CONSIDERACIONES FINALES .....	347
 <b>EL TRATAMIENTO DE LOS DERECHOS REALES MOBILIA- RIOS ANTE LOS TRIBUNALES, por Carmen Parra Rodríguez....</b>	
I. CONSIDERACIONES GENERALES .....	349
II. EL ALCANCE DE LOS DERECHOS REALES EN EL DERECHO COMPARADO .....	351
III. EL TRATAMIENTO DE LOS DERECHOS REALES MOBILIA- RIOS EN EL REGLAMENTO BRUSELAS I <i>BIS</i> .....	353
1. Soluciones doctrinales y jurisprudenciales.....	353

	Pág.
2. Soluciones alternativas a la existencia de un foro especial ....	357
IV. EL TRATAMIENTO DE LOS DERECHOS REALES MOBILIARIOS EN LA LOPJ .....	358
V. PROPUESTAS PARA REGULAR LOS DERECHOS REALES MOBILIARIOS EN EL ÁMBITO DE LA COMPETENCIA JUDICIAL INTERNACIONAL.....	359
VI. PROPUESTAS PARA LA REGULACIÓN DE LOS REGÍMENES ESPECIALES EN EL ÁMBITO DE LA COMPETENCIA JUDICIAL INTERNACIONAL.....	361
1. Medios de transporte.....	362
2. Bienes en tránsito.....	362
3. Bienes culturales.....	364
VII. CONCLUSIONES.....	365
<b>EL TRUST EN EL DERECHO INTERNACIONAL PRIVADO EUROPEO: LAS NORMAS DE COMPETENCIA JUDICIAL INTERNACIONAL</b> , por <i>Cristina González Beilfuss</i> .....	367
I. INTRODUCCIÓN.....	367
II. NATURALEZA DEL TRUST.....	368
III. COMPETENCIA JUDICIAL INTERNACIONAL.....	371
1. El Reglamento 1215/2012.....	371
1.1. La prorrogación de foro .....	372
1.2. El foro especial del domicilio del <i>trust</i> .....	375
2. El <i>trust</i> en los demás Reglamentos europeos .....	379
<b>RIGHTS IN REM AND PROPERTY DISPUTES IN FAMILY RELATIONSHIPS</b> , por <i>Diana Marín Consarnau</i> .....	381
I. INTRODUCTION.....	382
II. RELEVANCE OF THE SCOPE OF APPLICATION <i>RATIONE MATERIAE</i> .....	385
III. DELIMITATION WITHIN AND AMONG INSTRUMENTS: AN ARGUMENTATIVE AND COHERENCE-BASED APPROACH.....	387
IV. «RIGHTS IN PROPERTY ARISING OUT OF A MATRIMONIAL RELATIONSHIP»: FROM THE BRUSSELS CONVENTION OF 1968 TO REGULATION (EU) 1215/2012 .....	390
V. DISSOLUTION OF CO-OWNERSHIP AND LIQUIDATION OF PROPERTY ACQUIRED DURING THE MARRIAGE ¿RIGHTS IN REM OR MATRIMONIAL REGIME?.....	394

	Pág.
VI. «RIGHTS IN PROPERTY ARISING OUT OF A RELATIONSHIP DEEMED BY THE LAW APPLICABLE TO SUCH RELATIONSHIP TO HAVE COMPARABLE EFFECTS TO MARRIAGE»: TOWARDS ITS INTRODUCTION IN REGULATION (EU) 1215/2012.....	398
VII. FINAL CONSIDERATIONS.....	400
<p>APPLICABLE LAW ON RIGHTS <i>IN REM</i> IN THE EU: <i>STATU QUO</i> AND PROPOSALS FOR THE FUTURE</p> <p>LEY APLICABLE A LOS DERECHOS REALES EN LA UE: <i>STATU QUO</i> Y PROPUESTAS DE FUTURO</p>	
<b>A EUROPEAN REGULATION FOR INTERNATIONAL PROPERTY LAW</b> , <i>por Eva-Maria Kieninger</i> .....	403
I. INTRODUCTION.....	403
II. DESIRABILITY OF A EUROPEAN REGULATION ON INTERNATIONAL PROPERTY LAW.....	405
1. <i>Lex situs</i> as common principle but multiple differences in detail.....	405
1.1. Traditional approaches: Spain and Germany as examples.....	405
1.2. French draft PIL Act: traditional and unilateral.....	407
1.3. Modern approaches: Dutch law as an example.....	409
2. Interim Conclusions.....	411
3. Greater visibility.....	412
III. SOME CENTRAL POLICY ISSUES.....	413
1. <i>Lex rei sitae</i> versus freedom of choice of law.....	413
2. Security rights and mobile conflict.....	415
2.1. Overview.....	415
2.2. Theoretical level: transposition v acceptance and substitution.....	417
2.3. Advantages of a European Regulation.....	418
IV. STATE OF REGISTRATION AS CONNECTING FACTOR FOR REGISTERED MOTOR VEHICLES.....	420
V. CONCLUSION.....	421
<b>HARMONISATION OF CONFLICT-OF-LAW RULES ON RIGHTS <i>IN REM</i>: A GUIDE TO THE PROPOSAL OF THE EUROPEAN GROUP FOR PRIVATE INTERNATIONAL LAW (GEDIP)</b> , <i>por Francisco J. Garcimartín Alférez</i> .....	423

	Pág.
I. INTRODUCTION .....	423
II. STRUCTURE OF THE PROPOSAL .....	424
III. TERMINOLOGY: THE CONCEPT OF PROPRIETARY RIGHTS .....	424
IV. SCOPE OF APPLICATION .....	425
1. Material scope .....	425
2. Universal scope .....	428
3. Temporal scope .....	428
V. GENERAL RULES .....	429
1. <i>Lex situs</i> principle .....	429
2. Goods in transit or to be exported and means of transport .....	431
VI. SCOPE OF THE APPLICABLE LAW .....	434
VII. CHANGE OF APPLICABLE LAW ( <i>CONFLIT MOBILE</i> ) .....	436
VIII. OTHER PROVISIONS .....	440
<b>CHOICE OF LAW IN LAND SECURITY RIGHTS – AN IMPOSSIBLE SOLUTION?, por Afonso Patrão .....</b>	<b>443</b>
I. SCARCITY OF INTERNATIONAL MORTGAGES IN THE EUROPEAN UNION .....	443
II. LEGAL DISPARITY IN MORTGAGE LAW AND <i>SITUS RULE</i> : AN UNAVOIDABLE OBSTACLE TO THE EUROPEAN MORTGAGE MARKET? .....	446
III. THE FOUR MAIN GROUNDS OF THE <i>SITUS RULE</i> .....	450
1. <i>Lex rei sitae</i> as a consequence of territorial sovereignty .....	450
1.1 Imposition of (public) international law .....	450
1.2. Effectiveness reasons .....	454
1.3. Economic sovereignty and economic policy reasons .....	455
2. The nature of things .....	457
3. Third party protection .....	460
3.1. Do third parties really need protection? .....	461
3.2. Protection of third parties in mortgage: Land Registry, more than the applicable law .....	463
4. International Consistency .....	466
IV. CONCLUSIONS .....	468
<b>WHAT ROLE FOR OVERRIDING MANDATORY PROVISIONS OF THIRD COUNTRIES IN CONFLICTS OF LAWS RELATING TO RIGHTS <i>IN REM</i> IN MOVEABLE NON-CULTURAL PROPERTY?, por Pietro Franzina .....</b>	<b>469</b>

	Pág.
I. THE CURRENT REFLECTION ON A POSSIBLE EU INSTRUMENT ON THE LAW GOVERNING RIGHTS <i>IN REM</i> .....	469
II. THE UNILATERALIST FLAVOUR OF THE <i>LEX REI SITAE</i> RULE: IS THERE ANY ROOM LEFT FOR OVERRIDING MANDATORY PROVISIONS IN THE FIELD OF RIGHTS <i>IN REM</i> ?.....	471
III. THE RECOVERY OF ILLEGALLY TRANSFERRED NON-CULTURAL OBJECTS.....	472
IV. THE ENFORCEMENT OF DUTIES PERTAINING TO THE MOVEABLE ASSETS IN QUESTION .....	474
V. CONCLUDING REMARKS.....	476
<b>RETHINKING <i>CONFLIT MOBILE</i>: APPLYING THE LAW OF COMI TO RIGHTS <i>IN REM</i>, por Gilles Cuniberti .....</b>	<b>477</b>
I. INTRODUCTION.....	477
II. JUSTIFYING THE APPLICATION OF THE LAW OF COMI....	478
1. Challenging the rationale for the application of the <i>lex situs</i> .	478
2. The alternative choice of law rule in more details.....	481
3. Comparing the merits of the two choice of law rules.....	484
3.1. Stability of Connecting Factor and Legal Certainty.....	484
3.2. Insolvency.....	485
III. SCOPE OF THE PROPOSED CHOICE OF LAW RULE.....	486
1. Assets.....	486
2. Actors.....	488
3. Conflicts.....	489
4. Third States .....	490
<b>DRAFTING AN EU CHOICE-OF-LAW RULE FOR PROPERTY RIGHTS IN MEANS OF TRANSPORT: SOMETHING OLD, SOMETHING NEW, por Jonathan Schenk.....</b>	<b>491</b>
I. INTRODUCTION.....	491
II. WHY AND FOR WHICH KINDS OF MEANS OF TRANSPORT IS A SPECIAL CHOICE-OF-LAW RULE DESIRABLE?.....	494
III. TERMINOLOGY .....	496
IV. CONNECTING FACTOR .....	500
1. Connecting factor for watercraft .....	500
2. Connecting factor for aircraft.....	502
3. Connecting factor for railway vehicles.....	503
4. Connecting factor for motor vehicles.....	505

	Pág.
V. CONCLUSION .....	506
 <b>AN EU CONFLICT-OF-LAWS APPROACH TO PROPRIETARY ASPECTS OF INTELLECTUAL PROPERTY RIGHTS, <i>por Birgit van Houtert</i></b> .....	
	509
I INTRODUCTION .....	509
II. DE LEGE LATA.....	512
1. <i>Lex loci protectionis</i> .....	512
2. <i>Lex originis</i> .....	513
III. DE LEGE FERENDA .....	515
1. <i>Lex loci protectionis</i> .....	515
1.1. Characterisation of proprietary aspects of IP rights .....	516
1.2. «Sitz» of the legal relationship and the territorial protection of IP rights .....	518
1.3. <i>Lex loci protectionis</i> under Rome I and Rome II .....	519
2. Special conflict-of-laws approach regarding initial ownership in case of employment.....	520
2.1. A plea for objective connecting factors.....	521
2.2. Loci laboris as main connecting factor .....	522
3. Derogation mechanisms .....	523
IV. CONCLUSION .....	525
 <b>ALTERNATIVE SOLUTIONS TO <i>LEX REI SITAE</i> AS THE LAW APPLICABLE TO REAL ESTATE IN BORDER AREAS, <i>por Alfonso Ortega Giménez</i></b> .....	
	527
I. INTRODUCTION: <i>LEX REI SITAE</i> RULE AS THE APPLICABLE LAW TO REAL ESTATE .....	527
II. SPECIFIC CASE: BORDER REAL ESTATE.....	530
III. ALTERNATIVES TO <i>LEX REI SITAE</i> AS THE LAW APPLICABLE TO BORDER REAL ESTATE. ....	537
V. CONCLUSIONS .....	538

PRIVATE INTERNATIONAL LAW OF CULTURAL OBJECTS

DERECHO INTERNACIONAL PRIVADO SOBRE LOS BIENES CULTURALES

**JURISDICTION OVER ACTIONS FOR THE RECOVERY OF CULTURAL OBJECTS UNDER ARTICLE 7(4) OF THE REGU-**

	Pág.
<b>LATION (EU) 1215/2012, por Ivana Kunda</b> .....	543
I. INTRODUCTION.....	543
II. INTERNATIONAL AND EUROPEAN LEGAL FRAMEWORK	544
1. General overview.....	544
2. Rules on cross-border jurisdiction.....	546
III. FEATURES OF SPECIAL JURISDICTION FOR CROSS-BORDER RECOVERY OF CULTURAL OBJECTS IN EU LAW.....	547
1. Scope of application.....	547
2. Place in the system.....	551
IV. ASSESSMENT AND AMENDMENT PROPOSAL.....	552
 <b>LOOKING AT CULTURAL OBJECTS THROUGH A PRIVATE INTERNATIONAL LAW LENS, por Janeen M. Carruthers</b> .....	 557
I. BACKGROUND.....	557
II. WHAT’S IN A NAME?.....	561
III. THE IMPORTANCE OF APPLICABLE LAW .....	565
IV. POTENTIAL MODELS OF LEGISLATIVE INTERVENTION..	569
V. BUILDING THE EUROPEAN LEGISLATIVE FRAMEWORK	570
VI. DRAFTING A SPECIAL CHOICE OF LAW RULE FOR A SPE- CIAL CATEGORY OF PROPERTY .....	572
VII. EXISTING MODELS AND ALTERNATIVE SOLUTIONS .....	576
VIII. CONCLUSION .....	581
 <b>PROPRIETARY RIGHTS OVER CULTURAL OBJECTS IN A GLOBAL WORLD, por Sabrina Ferrazzi</b> .....	 583
I. INTRODUCTION. A DISTINCTIVE CROSSROAD OF INTER- ESTS. ....	583
II. <i>LEX REI SITAE</i> AS A GENERAL PRINCIPLE OF PRIVATE IN- TERNATIONAL LAW AND THE ISSUE OF FOREIGN PUBLIC LAWS.....	587
III. THE INTERNATIONAL LAW APPROACH.....	591
IV. THE EMERGENCE OF “CULTURAL” CONFLICT OF LAWS RULES .....	594
V. CONCLUSIONS .....	596
 <b>BIENES CULTURALES EN DERECHO INTERREGIONAL ES- PAÑOL, por Rosa Miquel Sala</b> .....	 599
I. INTRODUCCIÓN.....	599

	Pág.
II. FACTORES PARA LA DETERMINACIÓN DEL DERECHO APLICABLE, EN GENERAL .....	601
1. Especiales características de los bienes culturales.....	601
2. Problemas derivados de la aplicación de la <i>lex rei sitae</i> en relación con bienes culturales muebles .....	602
3. Propuestas de lege ferenda. En particular, la Propuesta del GEDIP.....	605
III. FACTORES PARA LA DETERMINACIÓN DEL DERECHO APLICABLE EN SUPUESTOS INTERREGIONALES, EN PARTICULAR .....	607
1. Los litigios «entre Cataluña y Aragón» como hilo conductor	607
1.1. Hasta la segregación de las parroquias de «La Franja de Ponent»/«La Franja oriental de Aragón».....	608
1.2. A partir de la segregación .....	609
2. Determinación del Derecho civil aplicable. Relevancia de la plurilegislación civil, también en supuestos internacionales ..	612
3. El actual marco normativo para la protección de bienes culturales en España.....	613
3.1. Legislación estatal y autonómica .....	613
3.2. Supuestos de inalienabilidad e imprescriptibilidad. Particular referencia al art. 28.3 LPHE.....	614
3.3. Diferenciación entre bienes muebles e inmuebles.....	616
3.4. Separación, traslado, disgregación .....	617
4. Criterios para la determinación del régimen de protección autonómico aplicable .....	619
4.1. Principio de territorialidad .....	620
4.2. Principio de vinculación histórico-cultural .....	620
IV. CONCLUSIONES.....	627
1. Sobre la determinación de la <i>lex rei sitae</i> . Consideraciones de <i>lege ferenda</i> .....	627
2. Sobre la determinación del régimen de protección autonómico aplicable.....	629

CHALLENGES OF RIGHTS *IN REM* IN THE DIGITAL ERA

RETOS DE LOS DERECHOS REALES EN LA ERA DIGITAL

<b>REGISTROS DE LA PROPIEDAD EN LÍNEA Y CIRCULACIÓN TRANSFRONTERIZA DE DOCUMENTOS DIGITALES EN LA UNIÓN EUROPEA, por Guillermo Palao Moreno .....</b>	<b>633</b>
---	------------

	Pág.
I. HACIA LA DIGITALIZACIÓN DE LOS REGISTROS DE LA PROPIEDAD EN LA UNIÓN EUROPEA: RETOS DE UN TRABAJO EN PROGRESO .....	634
1. La creciente digitalización de los Registro de la Propiedad estatales en el contexto de la Unión Europea .....	635
2. La fragmentación normativa en la materia y la necesidad de llevar a cabo una actuación normativa de alcance europeo ....	638
II. LA COMPLEJA SITUACIÓN ACTUAL: UN ALEGATO POR UNA INICIATIVA EUROPEA FAVORECEDORA DE LA LIBRE CIRCULACIÓN DE LOS DOCUMENTOS PÚBLICOS ELECTRÓNICOS DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD .....	639
1. Insuficiencia del marco normativo internacional existente.....	639
2. Mercado Único Digital y Registro de la Propiedad.....	640
2.1. La importancia de la identificación electrónica y de la protección de datos personales como punto de partida.....	641
2.2. La fundamental libertad de circulación de personas y los irrelevantes resultados alcanzados en este ámbito para esta materia .....	642
2.3. Los esfuerzos encaminados a favorecer la Cooperación judicial civil digital y sus limitados efectos en relación con la materia analizada.....	644
III. ELEMENTOS DE UN FUTURO MODELO EUROPEO PARA LA CIRCULACIÓN TRANSFRONTERIZA DE DOCUMENTOS PÚBLICOS ELECTRÓNICOS ENTRE LOS REGISTROS DE LA PROPIEDAD EN LA UNIÓN EUROPEA.....	648
1. Bases y objetivos del modelo .....	649
2. Funcionamiento del modelo .....	651
IV. A MODO DE CONCLUSIÓN.....	652
<b>LEGAL IMPLICATIONS OF CRYPTO-BACKED MORTGAGES AND PLEDGES: A PRIVATE INTERNATIONAL LAW PERSPECTIVE, por Silvana Canales Gutiérrez .....</b>	<b>653</b>
I. INTRODUCTION.....	653
II. THE POSITION OF THE EUROPEAN UNION ON USING CRYPTOCURRENCIES AND CRYPTO-ASSETS .....	656
III. THE INTERNATIONAL ELEMENT IN MILO'S CRYPTO-BACKED MORTGAGES .....	658
IV. SOME PARTICULARITIES OF THE MORTGAGES IN THE U.S. COMPARED TO THE EU .....	659

	Pág.
V. MORTGAGES ON BITCOIN: PRACTICAL APPROACH ON INTERNATIONAL JUDICIAL COMPETENCE .....	661
VI. THE PLEDGE ON CRYPTOCURRENCIES .....	663
1. The French intangible pledge .....	664
2. Delaware’s intangible pledge .....	665
VII. THE PURCHASE POSSIBILITY .....	665
VIII. CONCLUSIONS .....	666
<b>DERECHOS REALES SOBRE ACTIVOS DIGITALES Y CONFLICTO DE LEYES, por Vésela Andreeva Andreeva .....</b>	<b>669</b>
I. INTRODUCCIÓN .....	669
II. REGULACIÓN .....	671
III. TIPOS DE CRIPTOACTIVOS .....	673
IV. TOKENS .....	677
V. DERECHOS DE PROPIEDAD SOBRE LOS CRIPTOACTIVOS .....	679
1. El activo digital como objeto de derechos .....	679
2. Mecanismo de transmisión de la propiedad .....	683
VI. NORMAS DE CONFLICTO .....	684
1. Tipos de activos digitales y normas de conflicto .....	685
1.1. Monedas digitales emitidas por Bancos Centrales .....	685
1.2. Tokens que se consideran dinero electrónico .....	686
1.3. Los tokens como instrumentos financieros .....	686
2. Normas conflicto para los tokens derivativos .....	689
3. Puntos de conexión centrados en las partes implicadas .....	691
4. Puntos de conexión centrados en los activos digitales .....	691
4.1. La ley del lugar del registro .....	691
4.2. Elección de la ley aplicable por el emisor o el administrador del sistema .....	692
4.3. La residencia del programador como punto de conexión ..	693
VII. CONSIDERACIONES FINALES .....	693
<b>CONSTITUCIÓN DE GARANTÍAS SOBRE CRIPTOACTIVOS: PROBLEMAS DE LEY APLICABLE, por Briseida Sofía Jiménez-Gómez .....</b>	<b>695</b>
I. INTRODUCCIÓN .....	695
II. CRITERIOS DE CONEXIÓN .....	699
1. La <i>lex rei sitae</i> .....	699
2. La <i>lex conto sitae</i> .....	700

	<u>Pág.</u>
3. La ley del otorgante de la garantía .....	701
III. DESARROLLOS ACADÉMICOS NOTABLES .....	702
1. Los Principios del European Law Institute.....	702
2. Los Principios de UNIDROIT.....	707
IV. OPCIONES ALTERNATIVAS .....	710
1. La elección del lugar por las partes.....	710
2. El lugar de la autoridad operativa relevante .....	711
3. La localización de la llave maestra .....	712
V. CONCLUSIONES.....	713

## PRESENTACIÓN

Los derechos reales están presentes en la actividad cotidiana de los tribunales, notarías, registros de la propiedad y mercantiles, y en el ejercicio de la abogacía debido a su impacto directo en el sector privado y económico. Su repercusión en las actividades de las personas físicas y jurídicas se combina muchas veces con la existencia de obligaciones contractuales, pero también de obligaciones extracontractuales, de la apertura de testamentos o de la liquidación del régimen económico matrimonial, solo por nombrar algunos supuestos. Ahora bien, los derechos reales también tienen un impacto social, como, por ejemplo, el que deriva del derecho real por excelencia, la propiedad sobre inmueble o las garantías crediticias sobre estos, que trasladado al ámbito social repercute en el acceso a la vivienda y las políticas legislativas vinculadas. Y tampoco puede dejar de mencionarse el ámbito cultural, no solo las situaciones relacionadas con la compraventa lícita o ilícita de obras de arte, sino, también, las vinculadas a la propiedad del Estado o de una comunidad cultural, respecto de bienes muebles o inmuebles como patrimonio cultural.

La variedad de relaciones jurídicas derivadas de los derechos reales trasciende al contexto internacional, cuando en estas mismas relaciones patrimoniales, familiares o sucesorias interviene un elemento extranjero o la situación es transfronteriza. En este escenario jurídico internacional, la dificultad de resolución de controversias jurídicas se multiplica, al tener que determinar, entre otras cuestiones, el órgano jurisdiccional internacionalmente competente y la ley sustantiva que aplicará dicha autoridad de entre las que coexisten y están vinculadas al supuesto. Ciertamente, los derechos reales disponen de normas clásicas y generales que contemplan la mayoría de los ordenamientos jurídicos que resuelven estas cuestiones de Derecho internacional privado, que son: *forum rei sitae* y *lex rei sitae*. Estas soluciones no son siempre adecuadas para toda la tipología de derechos reales, ni tampoco para todas las situaciones transfronterizas que surgen en el mercado y sociedad,

a las que debe añadirse novedades propias de la era digital. Además, para la determinación del instrumento regulador y la norma concreta a aplicar, para resolver la competencia judicial internacional y la ley aplicable, primero es necesario proceder a la calificación del supuesto, que en materia de derechos reales genera enormes dificultades por la variedad en las regulaciones internas que en muchos ordenamientos se rigen por un sistema de *numerus apertus*. A ello se suma la falta de unificación de las normas de Derecho internacional privado, y cuando estas existen, no contienen definiciones que faciliten la calificación.

Este libro se ocupa de presentar, analizar y proponer soluciones a estas situaciones complejas. En concreto, el índice se ordena en seis apartados: Contextualización: Derechos reales en Derecho internacional privado y Derecho Comparado; Derecho internacional privado e interregional español sobre Derechos reales; Derechos reales en los Reglamentos de DIPr de la UE; Ley aplicable a los Derechos reales en la UE: *statu quo* y propuestas de futuro; Derecho internacional privado sobre los bienes culturales y retos de los Derechos reales en la era digital. En las contribuciones incluidas, se presentan y analizan las normas de Derecho internacional privado, por un lado, en ámbito de la Unión Europea, en concreto los Reglamentos que incluyen normas de Derecho internacional privado en materia de derechos reales y, por otro lado, las normas de Derecho internacional privado de los Estados miembros sobre derechos reales. Además, se relaciona esta fragmentación de normas de Derecho internacional privado coexistente en territorio de la Unión Europea (normas de la UE y normas internas de los Estados miembros) con otros instrumentos normativos o de *soft law* de origen internacional derivados de organismos de esta naturaleza, como son la UNCITRAL, la UNIDROIT y la UNESCO. Así mismo, las contribuciones del presente libro incluyen Derecho comparado con los ordenamientos de otros Estados europeos que no son de la Unión, y con el Derecho internacional privado norteamericano. Se aprecia en el índice que merece especial atención el análisis del ordenamiento jurídico español, justificado por haberse desarrollado el estudio en el marco de un proyecto de investigación financiado por el Ministerio de Ciencia e Innovación de España. En este sentido, la presente obra colectiva es el resultado principal del proyecto de investigación I+D+i Ref. PID2020-112609GB-I00 «Régimen de los Derechos reales sobre bienes corporales en el Derecho internacional privado europeo: cuestiones de competencia judicial internacional y de derecho aplicable», subvencionado por Ministerio de Ciencia e Innovación (MICIU/AEI/10.13039/501100011033), del que somos co-investigadoras principales, G. Garriga Suau (UB) y M. Font-Mas (URV).

Los objetivos de investigación del proyecto culminan, en gran medida, con esta publicación. La primera contribución de la presente obra, «Marco general de las normas de Derecho internacional privado

en materia de los derechos reales en la UE» (G. Garriga, J. M. Fontanellas y M. Font-Mas), es parte de la memoria científica del proyecto actualizada que contextualiza y justifica los tres años de estudio sobre la materia. En síntesis, dispone como objetivos principales de investigación, por un lado, las normas de Derecho internacional privado de la UE, básicamente los Reglamentos europeos que incluyen normas sobre los Derechos reales, especialmente el Reglamento 1215/2012 (Reglamento Bruselas I) y sus normas de competencia judicial internacional, sobre las cuales se cuenta con varios pronunciamientos del Tribunal de Justicia de la Unión Europea (TJUE). Y, por otro lado, la propuesta de elaborar un Reglamento de la UE sobre ley aplicable en materia de Derechos reales, que cubriría el vacío normativo existente, motivo por el cual son de aplicación las normas de conflicto previstas en los distintos ordenamientos jurídicos de los Estados miembros vigentes en la Unión Europea. Sobre este hipotético futuro Reglamento se cuestiona la conveniencia o no del uso de la clásica norma *lex rei sitae* y otros puntos de conexión en algunas materias que lo requieran como la *lex originis* o la *lex loci*, se analizan propuestas de normas de aplicación, el papel de las normas imperativas y normas de conflicto para determinadas materias, como los medios de transporte, hipotecas, bienes culturales, entre otros. Así mismo, siendo de rigurosa actualidad, se aborda si las normas de DIPr sobre derechos reales son adecuadas en la era digital.

El estudio científico del proyecto de investigación ha sido desarrollado a través de Jornadas internacionales, como hilo conductor para obtener resultados en los distintos objetivos fijados. Presentamos a continuación el cronograma temporal señalando los objetivos y los resultados que se incluyen en este libro. En cuanto al análisis de los Reglamentos UE que regulan los derechos reales, además de algunas publicaciones individuales de los miembros del equipo de investigación, se llevó a cabo las I Jornadas Internacionales sobre Derechos reales en la Unión Europea: «Aspectos generales y de competencia judicial internacional»<sup>1</sup> que se celebró los días 10 y 11 de noviembre de 2022 en la Universitat Rovira i Virgili en Tarragona. La Jornada científica se centró en los Derechos reales abordados desde el punto de vista del Derecho internacional privado de la UE y del Derecho comparado, tratando de identificar los aspectos problemáticos de una calificación *in rem* en el seno de los instrumentos normativos aplicables en la UE, principalmente, el Reglamento (UE) 1215/2012. También se analizó el Derecho interno e interregional español, debido al carácter plurilegislativo de su ordenamiento jurídico. Véase la crónica en el post de la EAPIL: «Rights in Rem in the European Union: General Aspects

---

<sup>1</sup> Véase <https://www.dret-privat.urv.cat/ca/jornades-congressos/i-jornada-internacional-sobre-drets-reals-en-la-ue/>

and International Jurisdiction»<sup>2</sup> de S. Canales Gutiérrez. Se incluyen en la obra las contribuciones siguientes: H. Simón Moreno (Derecho comparado en la UE), Á. Serrano de Nicolás (Derecho comparado intra-España), A. Font i Segura (Derecho interregional español), I. Kunda (competencia judicial en el RBIBis sobre bienes culturales), I. Pretelli (competencia judicial en el RBIBis sobre derechos reales inmobiliarios), C. González Beilfuss (el *trust* en el RBIBis), Josep M. Fontanellas Morell (Derechos reales en los Reglamentos UE de DIPr), C. Parra Rodríguez (Derechos reales mobiliarios).

En un siguiente estadio y continuando el estudio sobre la aplicación de los Reglamentos UE de DIPr, focalizándonos en la práctica notarial, teniendo en cuenta que el notariado es un actor fundamental en la aplicación de los Derechos reales, celebramos en la sede del Colegio del Notariado de Cataluña en Barcelona las II Jornadas sobre derechos reales en el Derecho Internacional Privado en la Unión Europea: «Aspectos jurídico-prácticos desde la perspectiva notarial»<sup>3</sup>, los días 13 y 14 de junio de 2023. En esta segunda Jornada se debatió sobre si el notariado puede considerarse órgano jurisdiccional en los distintos Reglamentos UE, la adaptación de Derechos reales en ámbito sucesorio, los múltiples problemas derivados de los créditos hipotecarios y de cesiones de crédito, la forma de las escrituras públicas, los criptoactivos o la intervención de la inteligencia artificial para evaluar la solvencia de créditos. De las ponencias y debates que se generaron, el resultado científico, pero también práctico es la publicación de la obra colectiva en la que participan el notariado y la academia: *Derechos reales en el Derecho Internacional Privado de la UE. Aspectos jurídico-prácticos desde la perspectiva notarial*, Font i Mas, Maria; Serrano de Nicolás, Ángel y Vázquez Moral, Pablo (dirs.), CNC-Marcial Pons, Madrid-Barcelona, 2024. Esta obra complementa y debe ser leída como parte del presente libro, ya que la importancia de los temas tratados respecto la práctica notarial, especialmente desde la perspectiva del ordenamiento español, son retomados, en parte, en las contribuciones incluidas en el presente volumen, y es esencial en materia de derechos reales en el Derecho internacional privado de la UE y de España.

Es interesante destacar que con carácter previo a la jornada de clausura del proyecto, realizamos un *webinar* de trabajo, el 29 de noviembre de 2023, con los miembros del equipo de investigación del proyecto y otros académicos invitados por su especialización en la materia, en la que, por un lado, el profesor F. J. Garcimartín Alférez presentó la propuesta de Reglamento sobre ley aplicable a los Derechos reales del

---

<sup>2</sup> Véase <https://eapil.org/2023/02/10/rights-in-rem-in-the-european-union-general-aspects-and-international-jurisdiction/>

<sup>3</sup> Véase <https://www.colegionotarial.org/es/actualidad/agenda/ii-jornadas-sobre-derechos-reales-el-derecho-internacional-privado-uni%C3%B3n-europea>

*GEDIP*, y la profesora E.-M. Kieninger y el profesor G. Cuniberti, expusieron algunas directrices generales de los estudios que realiza el grupo de trabajo sobre Derechos reales de la *EAPIL*. Del intenso e interesante debate surgido durante este *webinar* se gestó el programa para las III Jornadas sobre derechos reales en el Derecho Internacional Privado en la Unión Europea: «Las normas de conflicto sobre los derechos reales en la UE: statu quo y propuestas de futuro»<sup>4</sup>, los días 4 y 5 de abril de 2024, en la Universitat Rovira i Virgili en Tarragona. Estas fueron las Jornadas internacionales de cierre del proyecto de investigación que se dedicaron al segundo gran objetivo del proyecto: los problemas de determinación de ley aplicable en los derechos reales y propuestas de *lege ferenda* para un futuro e hipotético [a la par que necesario] Reglamento UE sobre ley aplicable a los Derechos reales<sup>5</sup>. De estas Jornadas derivan las contribuciones de: Ch. A. Whytock (Derecho comparado del DIPr norteamericano), E.-M. Kieninger (normas para un Reglamento europeo de ley aplicable sobre Derechos reales), F. J. Garcimartín Alférez (propuesta *GEDIP*), A. Patrão (conflicto de leyes en derechos reales inmobiliarios), P. Franzina (normas imperativas), G. Cuniberti (conflicto móvil), J. M. Carruthers (DIPr de los bienes culturales), J. Schenk (ley aplicable a los medios de transporte), J. M. Fontanellas Morell (DIPr de derechos reales), I. Heredia Cervantes (garantías reales en España e insolvencia), N. Magallón Elósegui (contrato de crédito inmobiliario), B. Van Houtert (conflicto de leyes en propiedad intelectual), S. Ferrazzi (Derechos reales de los bienes culturales), R. Miquel Sala (Derechos reales culturales en interregional español), S. Canales Gutiérrez (criptomonedas en hipotecas internacionales), V. Andreeva Andreeva (activos digitales y conflicto de leyes) B.S. Jiménez-Gómez (garantías sobre criptoactivos) y G. Palao Moreno (registros de la propiedad en línea).

Otros textos que se incluyen en la obra, aunque no han sido presentadas en las Jornadas relatadas, sí lo han sido en otros foros: D. Marín Consarnau (litigios patrimoniales en las relaciones familiares), R. Caro Gándara (garantías mobiliarias en DIPr uniforme), A. Ortega Giménez (ley aplicable a los Derechos reales fronterizos), P. O. Cosialls Perpinyà (derechos sobre aeronaves en interregional español) y M. Font-Mas (foro exclusivo en el contrato de arrendamiento de inmuebles).

Las 31 contribuciones resultantes de las distintas Jornadas del proyecto y las otras presentadas en otros foros, como puede comprobarse, responden a una parte importante de los resultados y debates mantenidos a lo largo de tres años que hemos ido desarrollando durante las Jornadas,

---

<sup>4</sup> Véase <https://www.dret-privat.urv.cat/es/jornadas-congresos/jornada-internacional-derechos-reales-en-la-ue/>

<sup>5</sup> Véase <https://diaridigital.urv.cat/es/los-derechos-reales-a-debate-entre-la-academia-mas-prestigiosa-de-derecho-internacional-privado/>

mayoritariamente en inglés como lengua vehicular entre los académicos. Esta es la razón por lo que la obra colectiva, publicada en papel, pero también en *open access* por la Editorial Marcial Pons, es bilingüe en cuanto a las contribuciones incluidas que son en español y en inglés, a elección del autor/a, así como el título del libro y los subtítulos de los bloques que dividen la obra. Este apunte nos permite, antes de cerrar la presentación, dar un espacio merecido a un comentario jurídico-lingüístico específico en relación con la versión inglesa del objeto de estudio, los «derechos reales», por ser compleja y no armonizada entre la doctrina. En este libro y en el proyecto hemos optado por utilizar como traducción de «derechos reales», la expresión «rights *in rem*», a contracorriente con las traducciones habituales que utilizan «property law» o «property rights». Permítanme señalar los argumentos desarrollados durante las investigaciones en el seno del proyecto, y que tuve ocasión de presentar «Challenges of Eurolanguage in Private International Law in the International Context» en el congreso «Language in International Law» en la Universidad de Cambridge (2023). Por un lado, «rights *in rem*» [cursiva incluida] es el término jurídico utilizado en la versión inglesa de los distintos Reglamentos UE que incluyen normas sobre Derechos reales (F. J. Garcimartín Alférez, ponencia «Rights *in rem* in Europe: a comparative perspective», en la I Jornada URV, 2022). Hemos defendido en varias ocasiones la necesidad de que exista coherencia horizontal y vertical de las versiones lingüísticas de los Reglamentos de DIPr, en las 24 lenguas oficiales (M. Font-Mas, «Multilingualism in EU Private International Law Regulations: the Chimera of Vertical and Horizontal Coherence?», J.J. Forner Delaygua and A. Santos (eds.), *Coherence of the Scope of Application. EU Private International Legal Instruments*, ISDC, Geneva/Zurich 2020, Schulthess Romandes, pp. 43-68). Coherencia que se mantiene en relación con Derechos reales/*rights in rem*. Además, en relación con las traducciones en el espacio de la UE [teóricamente no son traducciones por ser todas las lenguas oficiales de trabajo, pero en realidad, el inglés es actualmente la lengua de trabajo principalmente utilizada en las instituciones de la UE, de modo que son traducciones del inglés (con excepción del TJUE)], que no tienen que responder estrictamente a los términos del lenguaje jurídico de destino (como ocurre en cualquier traducción jurídica), sino que tienen que neutralizarse, pasar por un filtro, que le conceda el carácter propio autónomo europeo. Si bien debe utilizarse una lengua de destino que tendrá que ser inteligible para el operador de destino, el contenido del objeto jurídico, por tanto, el término jurídico, tiene que responder a la relación jurídica regulada en la norma de la UE ya que conforma un *corpus* autónomo diferente de los sistemas nacionales que lo tendrán que aplicar atendiendo a sus particularidades. En relación con el término de «derechos reales» ello supone que su versión inglesa (o francesa, lituana o alemana, etc.), no debe atender al concepto del derecho inglés [y menos aún no siendo Estado miembro

de la UE] que sería «property rights», sino que debe utilizarse la lengua inglesa con estilo de la UE.

Los Reglamentos UE de DIPr no incluyen una definición de derechos reales, con la excepción del Reglamento UE 2015/848 (art. 8.2) que incluye una lista de derechos reales en relación con los terceros en el procedimiento de insolvencia. Confirmamos que existe coherencia vertical y horizontal en el término utilizado en inglés «rights *in rem*» en los Reglamentos UE, pero hay una particularidad que debe destacarse. El Reglamento UE 1215/2012, añade «property» cuando hace referencia a «rights *in rem* in immovable property» cuando en las versiones consultadas no incluyen el término «propiedad», «propriété» y «propietà». Ello puede responder a que se utilice «property» como equivalente a bien o cosa. Asimismo, debe tenerse en cuenta que en inglés «property» va más allá de «ownership», que en ordenamientos latinos podríamos equiparar, con matices, a la «propiedad», Derecho real por excelencia (E. Lauroba, «Sobre la construcción de un derecho de propiedad europeo: materiales y reflexiones», E. Lauroba (dir.), *El Derecho de Propiedad en la Construcción del Derecho Privado Europeo*, Tirant lo Blanch, 2018, p. 105). Además, cuando el derecho real de propiedad está relacionado con la tierra, tiene un valor extremo, y las transacciones que pueden realizarse están reguladas con más formalidades (intervención del notariado, registros de propiedad); por eso, los códigos civiles y otras normas distinguen entre «general property law rules and those which apply to land only» (E.-M. Kieninger, ponencia «Delimitation of the concept rights *in rem* in Private International Law», en la I Jornada URV, 2022).

Sea como fuere, la terminología escogida para la versión inglesa por el legislador de la UE en ámbito de Derecho internacional privado es, en general, «rights *in rem*». No obstante, los Reglamentos UE de DIPr no contienen definiciones, ni de un listado de posibles derechos reales incluidos, con la salvedad del Reglamento del procedimiento de insolvencia. Sin embargo, el TJUE se ha posicionado en pluralidad de cuestiones prejudiciales para calificar si la situación pertenece a una acción real (*actio in rem*) o una acción personal (*actio in personam*), para poder determinar qué Reglamento UE de Derecho internacional privado se aplicaría. Paulatinamente, el Tribunal de Luxemburgo está señalando unas características generales para calificar de Derecho real, por ejemplo, inmobiliario, aunque no tiene competencia para legislar, resolviendo caso por caso, a falta de armonización del pretendido, fallido y lejano Derecho privado europeo que incluya los derechos reales.

Con estos argumentos, nuestra opción en lengua inglesa de «derechos reales» para este libro que se ocupa del Derecho internacional privado en la UE que incluye propuestas de futuro para un Reglamento de ley aplicable, ha sido utilizar «rights *in rem*». No obstante, otros

estudios utilizan «property law», por ejemplo, el grupo de trabajo de la EAPIL «Group on International Property Law», como podrá comprobarse en las contribuciones de varios académicos que forman parte de este grupo. Por su parte, la propuesta «The law applicable to rights in rem in corporeal assets» del *European Group For Private International Law* (EGPIL-GEDIP) utiliza también en su versión inglesa «rights in rem». A pesar del título, en el texto articulado utiliza el término «proprietary rights» como traducción de «droits de propriété», que en ambas versiones equivalen entre paréntesis a «rights in rem» el primero y «droits réels» el segundo (art. 1 de la propuesta). La definición que incluyen ambas versiones no es de Derechos reales, sino de «proprietary rights» y «droits de propriété» que aporta un listado que incluyen los derechos frente a terceros (*erga omnes*) como son: «ownership, security interests, mortgages, usufructs or servitudes». En definitiva, como puede comprobarse aún es necesario clarificar la terminología en seno de la UE de una figura jurídica tan clásica como compleja, los Derechos reales. Además, la normativa de la UE debería coordinarse en cuanto al contenido y decidir si prevé una lista *numerus clausus* o *apertus*. De igual modo, también debería coordinarse terminológicamente, no solo respecto a «derecho real», sino de otros términos como «corporal», «tangible», «bien cultural», entre otros, con instrumentos jurídicos internacionales elaborados por instituciones supranacionales como la UNCITRAL, la UNESCO o la Conferencia de La Haya de Derecho internacional privado.

El proyecto de investigación ha llegado a su fin y es el momento para realizar los oportunos agradecimientos. A las instituciones que han coadyuvado económicamente al financiamiento del Proyecto del Ministerio de Ciencia e Innovación que han sido claves para la consecución con éxito de las tres Jornadas: la Facultad de Ciencias Jurídicas de la Universitat Rovira i Virgili, el Departamento de Derecho privado, procesal y financiero de la Universitat Rovira i Virgili, *Europe Direct* Tarragona y el Colegio del Notariado de Cataluña. También han colaborado instituciones como la Cátedra UNESCO de Vivienda URV, la Cátedra Jean Monnet de Derecho Privado Europeo UB y el *Heritage International Institute*. Agradecimientos a la imprescindible y excelente ayuda prestada en la organización de las dos ediciones de Jornadas en Tarragona (2022, 2024) mi estimada compañera y profesora de Derecho internacional privado de la URV, Silvana Canales Gutiérrez, así como para la técnica de investigación de nuestro Departamento, Sra. Xènia Fuguet Carles. Agradecimientos, en especial, a los notarios Ángel Serrano de Nicolás y Pablo Vázquez Moral por la coorganización de las Jornadas celebradas en su sede colegial (2023) y la publicación de la obra colectiva dedicada a la práctica notarial en Derecho internacional privado de la UE. Agradecimientos para todos los ponentes y comunicantes, por sus presentaciones orales, generación de debates, contribuciones

escritas, así como, para el profesorado que ha formado parte de los comités científicos de evaluación de las comunicaciones presentadas y para las personas que han desarrollado la labor de moderación de las mesas durante las Jornadas. En especial, permítanme mencionar a los profesores que, sin ser miembros del proyecto de investigación, han participado en todas las Jornadas celebradas y aportado textos escritos con una predisposición maravillosa: Francisco J. Garcimartín Alférez, Albert Font i Segura e Iván Heredia Cervantes. Agradecimientos a los miembros de los equipos de investigación y de trabajo del proyecto: Eva-Maria Kieninger, Christopher A. Whytock, Pietro Franzina, Ilaria Pretelli, Ivana Kunda, Cristina González Beilfuss, Josep M. Fontanellas Morell, Diana Marín Consarnau, Carmen Parra Rodríguez, Ángel Serrano de Nicolás, Vésela Andreeva Andreeva y Silvana Canales Gutiérrez. Un agradecimiento especial por su ayuda y sus valiosos consejos para Josep M. Fontanellas Morell, profesor de la Universitat de Lleida. Con mayor intensidad, si cabe, un agradecimiento similar para mi querida compañera Diana Marín Consarnau, profesora de la Rovira i Virgili, con quien he compartido las vicisitudes del trayecto que ahora finaliza. Por último, el agradecimiento más sentido y afectuoso para Georgina Garriga Suau, profesora de la Universitat de Barcelona. Como co-investigadoras principales, juntas iniciamos ilusionadamente este proyecto y desde entonces me he sentido honrada con la confianza absoluta que ha depositado en mí para llevarlo a buen puerto.

Maria FONT-MAS  
Universitat Rovira i Virgili, Tarragona,  
1 de julio de 2024

**CONTEXTUALIZATION: RIGHTS *IN REM*  
IN PRIVATE INTERNATIONAL  
AND COMPARATIVE LAW**

\*\*\*

**CONTEXTUALIZACIÓN:  
DERECHOS REALES  
EN DERECHO INTERNACIONAL PRIVADO  
Y DERECHO COMPARADO**

# MARCO GENERAL DE LAS NORMAS DE DERECHO INTERNACIONAL PRIVADO EN MATERIA DE DERECHOS REALES EN LA UE\*

Georgina GARRIGA SUAU  
Josep M. FONTANELLAS MORELL  
Maria FONT-MAS\*\*

**SUMARIO:** I. INTRODUCCIÓN Y ANTECEDENTES.— II. ESTADO ACTUAL DE LA CUESTION: 1. Delimitación de la categoría «derecho real» y coherencia en su interpretación; 2. Competencia judicial internacional; 3. Ley aplicable: 3.1. Introducción; 3.2. Regulación actual; 3.3. Futuro instrumento europeo.

## I. INTRODUCCIÓN Y ANTECEDENTES

Si se repasa el panorama actual del Derecho internacional privado (DIPr) europeo, es relativamente fácil advertir que, junto a la de un instrumento relativo a la ley aplicable a las sociedades<sup>1</sup> [a pesar de una

---

\* Este capítulo introductorio se corresponde con la versión actualizada de la memoria técnica del proyecto de investigación I+D+i Ref. PID2020-112609GB-I00 «Régimen de los derechos reales sobre bienes corporales en el Derecho internacional privado europeo: cuestiones de competencia judicial internacional y de derecho aplicable», Co-Investigadoras principales: Maria FONT-MAS y Georgina GARRIGA SUAU subvencionado por Ministerio de Ciencia e Innovación (MICIU/AEI/10.13039/501100011033) que se presentó el 23 de junio de 2021.

\*\* Georgina GARRIGA SUAU, Profesora agregada Serra Húnter de Derecho internacional privado de la Universitat de Barcelona ([ggarriga@ub.edu](mailto:ggarriga@ub.edu)); Josep M. FONTANELLAS MORELL, Profesor agregado de Derecho internacional privado de la Universitat de Lleida ([josepmaria.fontanellas@udl.cat](mailto:josepmaria.fontanellas@udl.cat)); Maria FONT-MAS, Profesora agregada de Derecho internacional privado de la Universitat Rovira i Virgili ([maria.font@urv.cat](mailto:maria.font@urv.cat)).

<sup>1</sup> Véase C. GERNER-BEUELE *et al.*, «Making the Case for a Rome V Regulation on the Law Applicable to Companies», *ECGI*, working paper, núm. 549/2020.

reciente evolución sobre el tema (véase sentencia del TJUE 25 abril 2024, C-276/22, *Edil work 2 and S.T.*, ECLI:EU:C:2024:348)] una de las principales carencias que tiene la normativa de la Unión Europea (UE) en materia de DIPr es la falta de un instrumento —general— sobre la legislación aplicable a los derechos reales. Por otra parte, esta constatación se inscribe en una de dinámica más amplia, como es la de la escasa proyección que proporcionalmente han tenido los derechos reales en el DIPr europeo, pese a que, en los sectores de la competencia judicial internacional y el reconocimiento y la ejecución de decisiones, están operativos desde hace décadas los instrumentos Bruselas (CB/RBI/RBIb), que han fijado una regulación periódicamente actualizada de su problemática en los ámbitos procesales del tráfico privado internacional. Esta última circunstancia, no ha bastado para que esta parcela del Derecho patrimonial internacional haya generado estudios comparables —en cantidad y en relevancia— a los que, con relación a los mismos textos Bruselas, han despertado, por ejemplo, las obligaciones contractuales o las de origen extracontractual.

Como razones que expliquen esta desatención pueden citarse varias, más o menos convincentes. Una primera es la falta de una unificación en los Estados miembros de la UE del derecho sustantivo relativo a la propiedad y a los restantes derechos reales. Como reconoció hace unos años la importante sentencia TJUE 2 abril 2020 (C-329/19, *Condominio di Milano*, ECLI:EU:C:2020:263, apdo. 27) «en el estado actual del Derecho de la Unión, el concepto de “propiedad” no está armonizado a escala de la Unión Europea y ... pueden existir diferencias entre los Estados miembros». Con todo, la existencia de diferencias e incluso disparidades muy importantes entre derechos materiales, no tiene por qué ser un obstáculo insalvable para que en la UE se elaboren normas de DIPr, que, más que necesarias, parecen indispensables. Basta con pensar en el Derecho de sucesiones, cuyas divergencias entre las legislaciones materiales nacionales son mucho más amplias y profundas que en materia de derechos reales, pero ello no ha impedido que, tras largos años de duro trabajo, la UE se dotara de un instrumento completo de DIPr que ha supuesto un avance colectivo sin precedentes.

Un segundo motivo que podría alegarse para tratar de justificar un interés tan comedido por los derechos reales podría ser no ya la falta de armonización entre las normativas estatales, sino también la ausencia de intentos de lograr a nivel europeo una regulación común en materia de derechos reales. Las primeras Resoluciones del Parlamento Europeo en el terreno patrimonial abogaron por una deseable armonización del Derecho privado e incluso hablaron de un «Código europeo de Derecho privado», sin embargo, una vez el proyecto pasó a ser sufragado por las instituciones comunitarias, la idea se centró en la posibilidad de una unificación de la normativa contractual. Con todo, debe señalarse que, en la elaboración del «Marco Común de Referencia» (*DFCR*), se reservan

unos volúmenes finales a temas como la adquisición de la propiedad y los derechos de garantía mobiliaria, netamente pertenecientes al dominio de los derechos reales. Más tarde, la propuesta de instrumento opcional sobre una «Normativa Común de Compraventa Europea» (*CESL*), sí que abandonó ya cualquier tentativa de abordar esta vertiente del derecho patrimonial y circunscribió su campo de actuación exclusivamente a la materia contractual. Por tanto, cabe concluir que, si bien no ha sido prioritario, no puede afirmarse categóricamente que el Derecho de la UE se haya mostrado totalmente insensible a la posible construcción de un Derecho europeo de los derechos reales, aunque solo lo haya contemplado como corolario del previsto para los contratos de transferencia de propiedad.

Un tercer factor, este ya sí propiamente de DIPr, que no ha favorecido el estudio de esta parte del Derecho patrimonial ha sido la falta de una regulación completa de la materia comprensiva de todos los sectores del DIPr. A diferencia de los contratos y de las obligaciones extracontractuales que, a las versiones sucesivas de un texto de Derecho procesal internacional en materia civil y mercantil (CB/RBI/RBIb), han sabido sumar instrumentos respectivos relativos al Derecho aplicable (Roma I y Roma II), los derechos reales han experimentado una realidad distinta, consistente en la combinación de los instrumentos procesales de la UE citados y las normativas conflictuales nacionales, fórmula que, si bien podía no ser tan sorprendente hace veinte años, cuando el proceso de comunitarización estaba en sus comienzos, en la actualidad se ha convertido en una verdadera singularidad. Es cierto que los Reglamentos Roma I y Roma II hunden sus raíces en los trabajos que desembocaron en el Convenio de Roma de 1980, en el que no se acabaron integrando los ilícitos civiles, mientras que los derechos reales nunca llegaron a contar con un precedente tan sólido, pero que, en 2020, cuando la unificación del DIPr europeo llegó con éxito a ámbitos *a priori* tan difíciles de homogeneizar como las sucesiones o los regímenes matrimoniales, no haya habido avances reseñables en el campo de los derechos reales no es tarea fácil de justificar.

Todos estos factores demuestran la relevancia y actualidad del proyecto de investigación que hemos desarrollado durante estos últimos tres años. A ellos además hay que añadir el interés que el propio tema ha despertado en diversas asociaciones de académicos especializados en el DIPr tales como el *European Group for Private International Law* (reunión de Milán, 2023) y la *European Association of Private International Law* [con un grupo de trabajo a tales efectos (coordinado por la Prof. Kieninger, quien es parte integrante de este proyecto) para elaborar un esbozo de Reglamento europeo sobre el Derecho de propiedad internacional.

## II. ESTADO ACTUAL DE LA CUESTIÓN

Las razones expuestas en el apartado anterior explican —al menos en buena parte— el perfil tan anómalo de la regulación de los derechos reales en el DIPr de los países europeos, caracterizado, como ya se ha dicho, por una unificación de las reglas existentes en los sectores de la competencia judicial internacional y del reconocimiento y ejecución de resoluciones y por una ausencia total de armonización en el sector de la ley aplicable.

Es por ello por lo que, partiendo de esta realidad, el proyecto ha tenido la intención de hacer un estudio conjunto de los sectores que, a nuestro juicio, presentan más interés dada la situación reinante. Por una parte, el de la *competencia judicial*, en donde la existencia de una normativa compartida desde hace más de cincuenta años —los instrumentos Bruselas— no impide que en estos textos —incluso en su última versión— y en la jurisprudencia que los ha interpretado se detecten cuestiones que merecen un análisis lo más sistemático y detallado posible. Por otra parte, el del *Derecho aplicable*, en el que, con carácter general, falta de una regulación a escala europea que unifique las vigentes reglamentaciones nacionales. Cierto es que, en este último ámbito, la práctica universalidad de la regla *lex rei sitae* (por lo menos, en cuanto a los bienes inmuebles), podría dar la impresión de que cualquier iniciativa en este sentido es innecesaria, pero se trataría de un diagnóstico equivocado, porque no contemplaría los múltiples matices que la materia encierra y que pueden abonar el recurso a otras soluciones conflictuales.

Con carácter previo a las cuestiones anteriores, será preciso abordar un problema que es común a todos los instrumentos europeos de DIPr y a todos los sectores que incluye la disciplina cual es el de la *delimitación de la categoría «derecho real»* respecto de otras con las que puede colindar y la *coherencia entre los ámbitos de aplicación y las disposiciones de las diferentes reglamentaciones* existentes o que puedan llegar a existir en esta materia.

Por tanto, a propósito de los derechos reales, se abordarán, sucesivamente, la delimitación de la categoría, la coherencia entre normativas, la competencia judicial y la ley aplicable.

### 1. Delimitación de la categoría «derecho real» y coherencia en su interpretación

Como se ha mencionado anteriormente, el Derecho material de los países de la Unión carece de una noción unívoca y armonizada del concepto propiedad, así como, en general, del de derecho real. En el