

... SEMINARIO PRÁCTICO 2016 - NÚMERO 004 ...

ACCURSIO DIP

" OUR HOUSE IN THE MIDDLE OF THE STREET "

DOSSIER ESPECIAL DE CASOS SOBRE BIENES INMUEBLES EN DERECHO
INTERNACIONAL PRIVADO"

dirigido por

Javier Carrascosa

- Catedrático de Derecho Internacional Privado (Universidad de Murcia) -

.....Fecha: 12 FEBRERO 2016 (VIERNES).....

NOTA = Estos casos prácticos están extraídos del libro: "**Contratos sobre inmuebles y Derecho internacional privado. Aspectos obligacionales y reales**", de Javier Carrascosa González, catedrático de Derecho internacional privado, de próxima aparición.

CASO 1

El ciudadano alemán LÖWE tiene su residencia habitual en Niza y es amigo del también ciudadano alemán WOLF, que reside habitualmente en Munich. El 13 febrero 2016 LÖWE vende a WOLF por la cantidad de 5 millones de euros, dos inmuebles de su propiedad en virtud de contrato privado negociado y firmado en Munich. El contrato no contiene ninguna cláusula de elección de Ley. Un inmueble está situado en La Manga del Mar Menor y el otro está situado en Saint-Tropez, en la costa Azul francesa portugués. Cuando llega el momento pactado para el pago, WOLF se niega a pagar el dinero acordado y LÖWE exige dicho pago.

• CUESTIONES •

- 1º) ¿Qué tribunales pueden conocer de la reclamación del pago?
- 2º) ¿Qué Ley rige el contrato de compraventa de los inmuebles?
- 3º) ¿De quién son los inmuebles?

SIGUE →

CASO 2

El ciudadano portugués VOAR, con residencia habitual en Huelva, deja en precario un inmueble de su propiedad situado en la localidad portuguesa de Portimão a su íntimo amigo RASTA, sujeto con residencia habitual también en Huelva y activista de "Podemos". Ambos acuerdan que RASTA dejará libre el inmueble tras dos meses exactos. Pasado dicho plazo, RASTA se niega a abandonar el inmueble y VOAR decide ejercitar acción deshaucio por precario.

• CUESTIONES •

- 1º) ¿Qué tribunales pueden conocer del litigio suscitado?
- 2º) ¿Qué Ley rige la relación de precario y las causas de deshaucio?
- 3º) ¿De quién son los inmuebles?

SIGUE →

CASO 3

El ciudadano español PEPE es propietario de una casa antigua situada en la zona del Cabo de Gata. PEPE contrata a la empresa alemana PFERD para que remodele la casa, la amueble completamente, repare sus cuantiosos desperfectos e incluso la amplíe con la construcción de una sala de juegos y una pista de *paddle*. El contrato no contiene elección de Ley alguna. El importe de las actividades de la empresa PFERD es de 1.500.000 euros. PEPE paga sólo 250.000 euros y se niega a pagar lo restante, pues aduce que los trabajos no se han realizado según el encargo. PFERD decide demandar judicialmente a PEPE.

• CUESTIONES •

- 1º) ¿Qué tribunales pueden conocer de la reclamación de PFERD?
- 2º) ¿Qué Ley rige el contrato relativo a este inmueble?

SIGUE →

CASO 4

El ciudadano croata FUCHS, con residencia habitual en Viena, firma un contrato privado de compraventa por el que adquiere una casa de lujo en Mazarrón por la cantidad de 2.000.000 euros al ciudadano español PEPE. El contrato se somete al Derecho austríaco en virtud de cláusula expresa contenida en el contrato. FUCHS paga la mitad del precio a PEPE el mismo día de la firma del contrato privado. Cuando acuden a la Notaría para elevar el contrato a escritura pública, el Notario se niega a ello al carecerse del oportuno permiso militar, ya que Mazarrón se halla en una "zona de interés para la defensa nacional". Ante tal situación, FUCHS reclama la parte del precio que ya pagó, al considerar que el contrato es nulo de pleno derecho.

• CUESTIONES •

- 1º) ¿Qué Ley rige este contrato de compraventa del inmueble?
- 2º) ¿De quién es el inmueble?
- 3º) ¿Es nulo este contrato y procede devolver las prestaciones de las partes?

CONSEJO: Nada es lo que parece.

PENSAMIENTO: " *Las personas a la hora de gestionar sus asuntos fallan justo cuando están a punto de triunfar. Si uno fuera igual de cuidadoso al final que al principio, no habría fallo*". (Lao-Tse).

SIGUE →

- APENDICE LEGISLATIVO -

Artículo 4 del Reglamento Roma I. Ley aplicable a falta de elección.

"1. A falta de elección realizada de conformidad con lo dispuesto en el artículo 3, y sin perjuicio de lo dispuesto en los artículos 5 a 8, la ley aplicable al contrato se determinará de este modo:

a) el contrato de compraventa de mercaderías se regirá por la ley del país donde el vendedor tenga su residencia habitual;

b) el contrato de prestación de servicios se regirá por la ley del país donde el prestador del servicio tenga su residencia habitual;

c) el contrato que tenga por objeto un derecho real inmobiliario o el arrendamiento de un bien inmueble se regirá por la ley del país donde esté sito el bien inmueble;

d) no obstante lo dispuesto en de la letra c), el arrendamiento de un bien inmueble celebrado con fines de uso personal temporal para un período máximo de seis meses consecutivos se regirá por la ley del país donde el propietario tenga su residencia habitual, siempre que el arrendatario sea una persona física y tenga su residencia habitual en ese mismo país;

e) (...) f) (...) g) (...) h) (...)

2. Cuando el contrato no esté cubierto por el apartado 1 o cuando los elementos del contrato correspondan a más de una de las letras a) a h) del apartado 1, el contrato se regirá por la ley del país donde tenga su residencia habitual la parte que deba realizar la prestación característica del contrato.

3. Si del conjunto de circunstancias se desprende claramente que el contrato presenta vínculos manifiestamente más estrechos con otro país distinto del indicado en los apartados 1 o 2, se aplicará la ley de este otro país.

4. Cuando la ley aplicable no pueda determinarse con arreglo a los apartados 1 o 2, el contrato se regirá por la ley del país con el que presente los vínculos más estrechos".

- - - -

- APENDICE LEGISLATIVO -

Ley 8/1975, de 12 de marzo, de zonas e instalaciones de interés para la Defensa Nacional.

<https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1975-5292>

Artículo 4

"Se denominan zonas de acceso restringido a la propiedad por parte de extranjeros aquéllas en que por exigencias de la Defensa Nacional o del libre ejercicio de las potestades soberanas del Estado resulte conveniente prohibir, limitar o condicionar la adquisición de la propiedad y demás derechos reales por personas físicas o jurídicas de nacionalidad o bajo control extranjero, con arreglo a lo dispuesto en esta Ley",

Artículo 18

"En las zonas de acceso restringido a la propiedad por parte de extranjeros, quedan sujetos al requisito de la autorización militar, tramitada en la forma que reglamentariamente se determine:

a) La adquisición, cualquiera que sea su título, por parte de personas físicas o jurídicas extranjeras, de propiedad sobre fincas rústicas o urbanas, con o sin edificaciones, o de obras o construcciones de cualquier clase.

b) La constitución, transmisión y modificación de hipotecas, censos, servidumbres y demás derechos reales sobre fincas, a favor de personas extranjeras.

c) La construcción de obras o edificaciones de cualquier clase, así como la adquisición de derechos sobre autorizaciones concedidas y no ejecutadas, cuando los peticionarios sean extranjeros (...)

La validez de los actos a que se refiere el presente artículo, cuando tengan por objeto fincas situadas en estos centros y zonas de interés turístico nacional, quedará siempre sujeta al cumplimiento de las limitaciones mencionadas en el párrafo anterior".

- APENDICE LEGISLATIVO -

Real Decreto 689/1978, de 10 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de zonas e instalaciones de interés para la Defensa Nacional, que desarrolla la Ley 8/1975, de 12 de marzo, de zonas e instalaciones de interés para la Defensa Nacional.

- <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1978-9612>

CAPÍTULO III

De las zonas de acceso restringido a la propiedad por parte de extranjeros

Artículo 32

1. De conformidad con lo establecido en los artículos cuatro de la Ley y de este Reglamento, serán zonas de acceso restringido a la propiedad por parte de extranjeros:

a) Territorios insulares.

1. Comprende la totalidad de las islas e islotes de soberanía nacional.

2. El porcentaje máximo de propiedades y otros derechos reales inmobiliarios en favor de extranjeros en estos territorios será:

En islas de superficie igual o superior a Formentera (82,8 kilómetros cuadrados), el quince por ciento.

En islas e islotes de superficie inferior a la antes mencionada, cero por ciento.

b) Territorios peninsulares.

1. Zona de Cartagena. El porcentaje máximo de adquisición en esta zona será del quince por ciento.

2. Zona del Estrecho de Gibraltar. El porcentaje máximo de adquisición en esta zona será del 10 por 100.

3. Zona de la bahía de Cádiz. El porcentaje máximo de adquisición en esta zona será del diez por ciento.

4. Zona fronteriza con Portugal. El porcentaje máximo de adquisición en esta zona será del quince por ciento.

5. Zona de Galicia. El porcentaje máximo de adquisición en esta zona será del quince por ciento.

6. Zona fronteriza con Francia. El porcentaje máximo de adquisición en esta zona será del quince por ciento, con excepción del término municipal de Llivia, en que el porcentaje será el cero por ciento.

7. La delimitación geográfica de las zonas señaladas en los seis números anteriores será la que se especifica en el anexo II de este Reglamento.

c) Territorios españoles del Norte de Africa.
