

SEMINARIO INTERDISCIPLINAR

OBSERVATORIO EUROPEO DE GERONTOMIGRACIONES (OEG)

**EL ACCESO A LA VIVIENDA DE LOS JUBILADOS EXTRANJEROS EN LA PROVINCIA DE MÁLAGA**  
**Resultados de la investigación del proyecto nacional I+D+i (MIRE3i)**

16 de Marzo, 2012

Facultad de Derecho. Sala de Juntas  
Universidad de Málaga

**DOCUMENTACIÓN**

SEGUNDO DIÁLOGO: ADQUISICIÓN DE VIVIENDAS Y PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS: DERECHO ESPAÑOL, DERECHO EXTRANJERO Y JUSTICIA TRANSFRONTERIZA

12:00h.-14:00h. **Justicia civil transfronteriza.** Mayte Echezarreta Ferrer. Profesora de Derecho Internacional Privado. Directora del OEG. **Derecho español en materia de contratos y de derechos reales inmobiliarios.** Blanca Sillero Croveto. Profesora de Derecho Civil. Miembro del OEG

OBJETIVO: Comparar la normativa española con la normativa extranjera en la práctica jurídica en materia de obligaciones y contratos y derechos reales inmobiliarios. La finalidad es valorar las oportunidades, fortalezas, debilidades y amenazas del Derecho comunitario en materia de “justicia civil transfronteriza” que permite el sometimiento de los contratantes a tribunales extranjeros y a la ley extranjera como una apuesta por la promoción de las libertades comunitarias.

DOCUMENTACIÓN:

1. Desde 1997 la UE tiene competencia legislativa para regular los asuntos jurídicos derivados de la justicia civil transfronteriza, es decir, la competencia judicial internacional, la ley aplicable a las relaciones jurídicas y el reconocimiento de decisiones judiciales y documentos públicos extranjeros, además de la cooperación judicial y administrativa entre las administraciones públicas de los Estados miembros de la Unión. De aquí que la normativa que regula dónde demandar, qué ley se debe aplicar y los trámites para reconocer y ejecutar sentencias de tribunales comunitarios, así como los documentos públicos en materia de contratos de compraventa, contratos de préstamos y, en menor medida, los derechos reales con repercusión transfronteriza, sea, en su mayoría, de fuente comunitaria ([art. 81 TFUE](#)).

2. Con el objetivo de promover la libertad de circulación de los ciudadanos en el marco de una Europa en un espacio de libertad, seguridad y justicia, el [Programa de Estocolmo de 2010-2014](#) elaboró un programa ambicioso basado en la “confianza mutua” entre autoridades de los Estados miembros que, respetando la diversidad de tradiciones jurídicas y la seguridad jurídica, suprimiera las barreras a la libertad de circulación de decisiones judiciales y documentos públicos. El objetivo político era establecer que las fronteras entre los Estados miembros no constituyera un obstáculo para el mercado interior ni por tanto para la resolución de asuntos civiles. Para ello propuso abrir a la información de las autoridades de los Estados-miembro los registros públicos, así como estrechar la colaboración entre ellas mediante todos los medios modernos de comunicación electrónica y redes de cooperación, a la vez que seguir trabajando en normas de competencia de autoridades y de leyes aplicables para que los productos jurídicos que se elaboren en cualquier espacio de justicia de la UE gocen de libertad de circulación.

3. El cambio de mentalidad que ello conlleva ha obligado a la Unión a crear programas de sensibilización para que este Derecho, obligatorio para los Estados miembros, sea conocido y aplicado correctamente. Ahí reside el éxito de las libertades comunitarias. Uno de los últimos esfuerzos en este sentido se consagra en la

reciente Propuesta de Reglamento del Parlamento Europeo y del Consejo por el que se establece el Programa de Justicia para el período 2014 a 2020, en el que se compromete a todo el personal al servicio de la administración de justicia en el conocimiento y aplicación del Derecho comunitario, incluyendo abogados, procuradores y, para algunos Estados, también notarios. De relevancia en el ámbito de los contratos y derechos reales, cabe mencionar:

- A. Reglamento (CE) 44/2001 del Consejo, de 22 de diciembre de 2000, relativo a la competencia judicial, el reconocimiento y la ejecución de resoluciones judiciales en materia civil y mercantil. Bruselas I (01/03/02). Texto legal que determina ante qué tribunal-UE plantear una demanda de incumplimiento contractual o una acción real sobre un bien inmueble en supuestos transfronterizos, así como los trámites para reconocer y ejecutar las decisiones judiciales y los documentos públicos (STJCE as.269/1997) emanados de autoridades UE. La calificación del carácter “personal” o “real” de la acción para la aplicación del Reglamento es objeto de definición autónoma aportada por el TJUE por lo que no se podrá recurrir a la calificación utilizada por los derechos nacionales. Cada acción goza de unos criterios de competencia diferentes aunque el tribunal competente para la acción real podrá extender su competencia para la acción personal y no viceversa (art. 6.4) siempre que en el derecho nacional se permita la acumulación de acciones (STJCE as.365/88; SAP Málaga 31/12/1994). En relación al término derechos reales, la jurisprudencia del TJCE parte de la distinción entre acciones personales (*in personam*) y acciones reales (*in rem*): mientras que las primeras, aun cuando puedan tener trascendencia real en el sentido de que la acción afecte a un derecho real inmobiliario o tenga relación con un bien inmueble, sólo tienen eficacia frente al deudor (*ej. daños a inmuebles, STJUE C-343/04, indemnización por utilización indebida de inmuebles, STJCE 292/93; incumplimiento contractual aunque tenga por objeto la venta de inmueble, acciones de impugnación fraudulenta de inmuebles, acción pauliana STJCE 115/88; acciones para determinar la posición de un propietario de un inmueble como trustee, as. 294/92; acciones de resolución de contratos de venta de inmuebles, Auto as. 518/99*), las segundas gravan directamente el bien y tienen alcance *erga omnes* (SSTJCE as. C115/88;C-292/93; Auto C-518/99). (F. Garcímartín Alférez, Calvo Caravaca y Carrascosa González, Fernández Rozas y Sánchez Lorenzo)
- B. Reglamento (CE) 593/2008 del Parlamento Europeo y del Consejo de 17 de junio de 2008 sobre la ley aplicable a las obligaciones contractuales (Roma I) (17/12/09). Se exceptúa Dinamarca. RU notificó su aceptación el 24 de julio de 2008 y se aceptó por la Comisión el 22 de diciembre del mismo año. Una vez determinada la competencia judicial del tribunal por el Reglamento 44/2001, este Reglamento determina el derecho material que se debe aplicar a las obligaciones personales derivadas de los contratos transfronterizos que no tiene por qué ser la ley interna del tribunal que conoce del asunto. La calificación del carácter “personal” o “real” de la acción para la aplicación del Reglamento es objeto de definición autónoma aportada por el TJUE, por lo que no se podrá recurrir a la calificación utilizada por los derechos nacionales. El reglamento regula la ley aplicable al “fondo” de la obligación y a la “forma” del negocio. La capacidad se regirá en España por la ley nacional de las partes, sin perjuicio del art.13 del Reglamento.
- C. El derecho aplicable a las acciones reales sobre los bienes inmuebles queda determinado por el Derecho autónomo de cada Estado sin que, hasta ahora, la UE haya dictado normativa alguna al respecto. En España se aplica el art. 10.1 CC.
- D. Reglamento (CE) 805/2004 del Parlamento y del Consejo de 21 de abril de 2004 por el que se establece un título ejecutivo europeo para créditos no impugnados (21/01/2005). Se exceptúa Dinamarca. Mediante este Reglamento se suprimen los trámites del reconocimiento en el Estado de ejecución. Para lo cual las decisiones, transacciones judiciales y actos auténticos sobre créditos no impugnados deberán ir acompañados de un certificado de título ejecutivo europeo expedido por la misma autoridad de origen que los ha expedido sin que sea necesario ningún requisito más para su ejecución en cualquier país de la UE (excepto en Dinamarca).

- E. Reglamento (CE) 1896/2006 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 12 de diciembre de 2006, por el que se establece un proceso monitorio europeo (12/12/08). Se exceptúa Dinamarca. Las decisiones recaídas mediante este tipo de procedimiento gozarán de libertad de ejecución en los Estados-UE sin trámite alguno de reconocimiento.
- F. Reglamento (CE) 861/2007 De 11 De julio de 2007 por el que se establece un proceso europeo de escasa cuantía (aplicación 1/1/09). Se exceptúa Dinamarca. Como en el proceso anterior, en este caso para deudas inferiores a 2000 euros (por lo que no sería de aplicación para deudas derivadas de la adquisición de inmuebles), las decisiones recaídas mediante este tipo de procedimiento gozarán de libertad de ejecución en los Estados-UE sin trámite alguno de reconocimiento.

4. Respecto a la aplicación del Derecho extranjero, la Dirección General de Justicia de la Unión Europea ha publicado un documento elaborado por el Institut Suisse De Droit Comparé titulado *The Application of Foreign Law in Civil Matters in the EU Member States and its Perspectives for the Future*. Primera parte: "Legal Analysis". Segunda parte ("Empirical Analysis"). Tercera parte ("Recommendations").

Textos de fuente internacional de ámbito europeo sobre prueba del Derecho extranjero:

- Convenio Europeo acerca de la información sobre el Derecho extranjero, hecho en Londres el 7 de junio de 1968.
- Decisión del Consejo 2001/470/CE, de 28 de mayo de 2001, por la que se crea una Red Judicial Europea en materia civil y mercantil. Red Judicial Europea

5. Otros textos legales de interés:

- Ley Hipotecaria: Art. 4
- Reglamento Hipotecario. Arts. 36-37 y 38, 91 y 92
- Reglamento de la Organización y Régimen del Notariado: Arts. 150, 161, 168, 177, 181, 212, 252, 255, 265-269, Anexo tercero: Fe Pública en el extranjero: art.1-17
- LEC: arts. 144 y 323.
- Real Decreto 716/2009, de 24 de abril, por el que se desarrollan determinados aspectos de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del mercado hipotecario y otras normas del sistema hipotecario y financiero.
- Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias.
- Real Decreto 515/1989, de 21 de abril, sobre protección de los consumidores en cuanto a la información a suministrar en la compra-venta y arrendamiento de viviendas.
- Propuesta de Directiva del Parlamento Europeo y del Consejo de 31/03/2011, sobre los contratos de crédito para bienes inmuebles de uso residencial. COM(2011) 142 final.
- Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre, de transparencia y protección del cliente de servicios
- Directiva 2011/83/ del Parlamento Europeo y del Consejo de 25 de octubre de 2011 sobre los derechos de los consumidores
- Decreto-ley 5/2012, de 5 de marzo, de mediación en asuntos civiles y mercantiles.
- Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos.

6. Otros documentos de interés:

- Legislación de la UE
- Prontuario del Consejo General del Poder Judicial
- Atlas Judicial Europeo en materia civil
- E-justicia
- Red Judicial Europea

- [Portal Europeo de Justicia](#). Entre otras informaciones de interés, contiene gran parte del Derecho de los Estados miembros UE.
- [Jurisprudencia del TJUE](#) (web del tribunal)
- [Jurisprudencia del TJUE](#) (desde el 17/06/1997)
- [Jurisprudencia del TJUE](#) (desde 1954)
- <http://eulis.eu/>. Información sobre los registros de la propiedad inmobiliaria de Europa y contiene enlaces con sus respectivas sedes electrónicas. El servicio EULIS permite acceder en línea y con facilidad a información oficial de todos los países participantes sobre bienes inmuebles y derechos reales.
- [Comunicación de la Comisión. EUROPA 2020 Una estrategia para un crecimiento inteligente, sostenible e integrador](#)

### TERCER DIÁLOGO: DISCIPLINA URBANÍSTICA, VIVIENDAS ILEGALES Y REGULARIZACIÓN

15:00h.-17:00h. **Régimen jurídico de la vivienda en Andalucía con ocasión de la entrada en vigor del Decreto 2/2012 de 10 de enero, por el que se regula el régimen de la edificaciones y asentamientos en suelo no urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía.** Diego Vera Jurado. Catedrático de Derecho Administrativo.

OBJETIVO: Exponer y debatir las debilidades, amenazas, fortalezas y oportunidades del Decreto 2/2012, de 10 de enero, en el marco global del derecho urbanístico.

#### DOCUMENTACIÓN:

- [Ley 2/2011, de 4 de marzo, de Economía Sostenible.](#)
- [Ley 2/2012, de 30 de enero, de modificación de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.](#)
- [Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo.](#)
- [Decreto 2/2012, de 10 de enero, por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía.](#)