

La fiducia inmobiliaria: ¿un nuevo reto para el Derecho Internacional Privado europeo?

Eva María Jiménez Palma

Investigadora y doctoranda en el área
de Derecho Internacional Privado (UMA)

Entre los rasgos más característicos de la fiducia inmobiliaria, resulta de especial interés el relativo al fenómeno de la conexidad o agrupamiento contractual. En este sentido, debemos tener en cuenta que, aunque el contrato de fiducia propiamente dicho es acordado únicamente entre fiduciante y sociedad fiduciaria, el esquema fiduciario responde a un marco mucho más amplio, resultando de la combinación de numerosas relaciones jurídicas que presentan un nexo entre sí: contratos de vinculación; contratos de promesa de compraventa; contratos de compraventa de unidades inmuebles; contratos de opción; contratos de reserva de inmueble; contratos de construcción; contratos de financiación celebrados con entidades de crédito; etc.

Como podemos intuir, si esto ya plantea ciertas dificultades en el ámbito estrictamente interno, cuando estamos ante supuestos con repercusiones transfronterizas, la situación se complica aún más.

Desde el punto de vista del Derecho internacional privado, la fiducia inmobiliaria internacional plantea numerosas dificultades en sede de ley aplicable, sobre todo en relación a la figura jurídica que ha de ser calificada para determinar la ley aplicable: ¿se ha de tener en cuenta la operación contractual en su conjunto, o cada uno de los acuerdos que integra la misma?

Esta cuestión debe resolverse con arreglo a las normas de DIPr. No obstante, ello no estará exento de dificultades: los preceptos del *Reglamento (CE) n° 593/2008 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 17 de junio de 2008, sobre la ley aplicable a las obligaciones contractuales* (Roma I) utilizan el término "contrato" y no los términos "operación contractual", "relación jurídica" ni "conjunto de contratos". En consecuencia, resulta sumamente importante precisar el concepto "contrato" para poder determinar cuántos "contratos" o unidades de ley aplicable existen en una concreta operación contractual compleja como la fiducia inmobiliaria.

Sobre la forma en que ha de determinarse dicho concepto se han planteado diversas posturas: i) que el juez sea quien decida en cada caso concreto cuál es la unidad de ley; ii) atender a la *lex causae*; iii) atender a la *lex fori*; iv) atender a una interpretación autónoma; etc.

Optamos por la solución autónoma, es decir, por el concepto europeo de contrato, lo cual favorece el buen funcionamiento del mercado único europeo, garantiza una tutela judicial efectiva y permite la circulación de las decisiones judiciales.

Para ello, resulta imprescindible acudir a los estudios doctrinales y jurisprudenciales abordados en esta materia. De dicho análisis, llegamos a las siguientes conclusiones: 1) Se debe tener en cuenta no solamente el Reglamento Roma I, sino también el resto de instrumentos europeos de DIPr., haciendo extensibles, en su caso, las interpretaciones realizadas en el marco de los mismos; 2) El *Reglamento (UE) n° 1215/2012 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 12 de diciembre de 2012, relativo a la competencia judicial, el reconocimiento y la ejecución de resoluciones judiciales en materia civil y mercantil* determina la competencia judicial internacional "contrato por contrato" (Sentencia del TJUE en el caso *Réunion: los pleitos que se basan en grupos de contratos no podrán agruparse ante un mismo tribunal por aplicación del foro especial en materia contractual, siempre que este foro condujera a tribunales diferentes en cada uno de dichos "contratos"*); 2) Atendiendo a la jurisprudencia del TJUE, se debe entender por "contrato" todo compromiso libremente asumido por una parte frente a otra, siempre que exista un equilibrio contractual único; 3) Dicha unidad se refiere por tanto al "contrato" en sentido europeo, concepto que incluye los contratos en su sentido tradicional o sentido estricto; 4) En consecuencia, al igual que en competencia judicial internacional, la regla "contrato por contrato" implica que el Reglamento Roma I no fija globalmente la ley aplicable a un "conjunto de contratos" o a una "operación contractual", sino a cada uno de los contratos en sentido estricto que integra el esquema fiduciario, procediendo así una calificación múltiple, en virtud de la cual se aplicará a cada contrato en sentido europeo o contrato en sentido estricto su correspondiente norma de conflicto - en función de su propia naturaleza jurídica (compraventa, arrendamiento, prestación de servicios, etc.)- a fin de determinar cuál será su ordenamiento jurídico aplicable-.