

**DIEGO P. FERNÁNDEZ ARROYO**  
Profesor Titular de Derecho Internacional Privado  
Universidad Complutense de Madrid

# EL ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES EN LA UNIÓN EUROPEA

591 145  
591 145



---

# ÍNDICE

<b>Nota preliminar</b> .....	9
<b>Introducción</b> .....	17
<b>I. Perfil de los contratos en estudio</b> .....	17
<b>II. Delimitación del trabajo</b> .....	20
1. DELIMITACIÓN MATERIAL Y PROBLEMÁTICA .....	20
2. DELIMITACIÓN ESPACIAL .....	24
3. ADVERTENCIA PREVIA .....	26

## PARTE PRIMERA DIMENSIÓN JUDICIAL

### CAPÍTULO 1 **QUID DE LA COMPETENCIA JUDICIAL INTERNACIONAL EXCLUSIVA EN LAS MATERIAS RELATIVAS A BIENES INMUEBLES**

<b>I. Noción y alcance del <i>forum rei sitae</i></b> .....	31
1. RAZONABILIDAD Y EXCLUSIVIDAD .....	31
A) <i>El principio de proximidad como parámetro de razonabi-             lidad</i> .....	31
B) <i>Argumentos invocados para el establecimiento de foros             exclusivos</i> .....	38
2. CARÁCTER EXCLUSIVO DE LA COMPETENCIA JUDICIAL IN- TERNACIONAL EN MATERIA DE DERECHOS REALES SOBRE IN- MUEBLES .....	44
<b>II. Extensión de la exclusividad a contratos de utilización de in- muebles</b> .....	51
1. LOS ARRENDAMIENTOS FRENTE A LA EXCLUSIVIDAD .....	51
2. PROBLEMAS PARTICULARES .....	53

**CAPÍTULO 2  
LOS ARRENDAMIENTOS EN LOS SISTEMAS  
DE LOS CONVENIOS DE BRUSELAS Y DE LUGANO**

<b>I. Idea y aplicación de la fórmula original</b> . . . . .	59
1. UBICACIÓN CONTEXTUAL DE LA SOLUCIÓN . . . . .	59
2. EXTENSIÓN MATERIAL DE LA NOCIÓN DE «CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO» EN EL ARTÍCULO 16.1 CB . . . . .	66
<b>II. Inadecuación del <i>forum rei sitae</i> a los arrendamientos de corta duración</b> . . . . .	71
1. EL ASUNTO RÖSLER COMO CATALIZADOR DEL REPLANTEAMIENTO DE LA FÓRMULA ORIGINAL . . . . .	71
2. IMPACTO DE LA JURISPRUDENCIA DEL TJCE Y DE LOS INTERESES EN PRESENCIA SOBRE LOS CONVENIOS DE LUGANO Y DE DONOSTIA/SAN SEBASTIÁN . . . . .	77
A) <i>Los países «turistas» y la solución Lugano</i> . . . . .	77
B) <i>Los países «turísticos» y la solución Donostia/San Sebastián</i> . . . . .	80

**CAPÍTULO 3  
FUNCIONAMIENTO DE LOS SISTEMAS CONVENCIONALES  
EUROPEOS**

<b>I. El funcionamiento de la excepción de los artículos 16.1.b) CB y CL</b> . . . . .	83
1. SOLUCIONES DIFERENTES PARA CUESTIONES IDÉNTICAS . . . . .	83
2. RELACIONES CON LAS NORMAS DEL SECTOR DEL RECONOCIMIENTO . . . . .	88
<b>II. Incidencia de la tipología contractual específica sobre las soluciones</b> . . . . .	91
1. ENCUADRAMIENTO EN LAS NORMAS CONTRACTUALES . . . . .	91
2. PROTECCIÓN DEL CONSUMIDOR/ARRENDATARIO COMO GUÍA DE UNA EVENTUAL MODIFICACIÓN DEL INTERÉS PRIORITARIO DE LAS SOLUCIONES . . . . .	97
<b>III. Impacto de los foros exclusivos y problemática de los arrendamientos de inmuebles «extraeuropeos»</b> . . . . .	102
1. RELACIÓN ENTRE LOS FOROS EXCLUSIVOS DE LOS CONVENIOS Y LA REGLAMENTACIÓN DE LOS SISTEMAS AUTÓNOMOS . . . . .	102

2. ¿EFECTO REFLEJO O APLICACIÓN DE LOS CRITERIOS GENERALES? .....	105
---	-----

**PARTE SEGUNDA  
DIMENSIÓN DE DERECHO APLICABLE**

**CAPÍTULO 4  
DERECHO APLICABLE A LOS ARRENDAMIENTOS  
DE INMUEBLES**

<b>I. Parámetros explicativos y opciones generales de reglamentación en el ámbito del Derecho aplicable .....</b>	<b>111</b>
<b>II. Tratamiento de los inmuebles dentro del sector del Derecho aplicable .....</b>	<b>115</b>
1. LAS TRIBULACIONES DEL IMPERIO DE LA <i>LEX SITUS</i> .....	115
A) <i>El contexto</i> .....	115
B) <i>Las impugnaciones</i> .....	116
C) <i>La situación actual</i> .....	119
2. LOS ARRENDAMIENTOS DE INMUEBLES (CONTRATOS AL FIN Y AL CABO) .....	122
A) <i>Normas materiales imperativas y arrendamientos «de temporada»</i> .....	122
B) <i>El «juego normal» de las reglas contractuales</i> .....	129

**CAPÍTULO 5  
REGLAMENTACIÓN CONVENCIONAL EUROPEA  
DE LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO  
Y DE LAS FIGURAS VECINAS**

<b>I. El Convenio de Roma de 1980 y el contrato de arrendamiento <i>stricto sensu</i> .....</b>	<b>135</b>
1. PLANTEAMIENTO GENERAL .....	135
A) <i>Alcance del Convenio de Roma</i> .....	135
B) <i>La autonomía de la voluntad como regla de base</i> .....	137
2. REGLAMENTACIÓN ESPECÍFICA EN DEFECTO DE ELECCIÓN ..	140
A) <i>La presunción especial el artículo 4.3 CR</i> .....	140
B) <i>Funciones del artículo 4.5 CR</i> .....	144

C) <i>Intervención de las normas materiales imperativas</i> . . . . .	149
<b>II. Solución «conflictual» de las figuras contractuales complejas</b> . .	153
1. VALORACIÓN DE LAS SOLUCIONES PREVISTAS . . . . .	153
2. APLICABILIDAD DE LAS NORMAS SOBRE CONTRATOS CELEBRADOS POR LOS CONSUMIDORES . . . . .	155
A) <i>Cuando la faceta de consumidor pesa más que la de inquilino</i> . . . . .	155
B) <i>Incidencia de las normas de Derecho comunitario derivado</i> . . . . .	158
<b>Conclusiones y propuestas</b> . . . . .	165
<b>Relación de la jurisprudencia del TJCE sobre el artículo 16.1 CB y sus comentarios</b> . . . . .	169
<b>Relación de supuestos planteados ante los tribunales estatales y sus comentarios</b> . . . . .	173
<b>Bibliografía</b> . . . . .	179