



# Derecho civil V: Derechos reales

## Lección 14

Ideas  
generales

Los  
concretos  
derechos de  
adquisición

Colisión  
entre  
derechos de  
adquisición  
preferente

## Lección 14: Derechos reales de adquisición

Profesor: Joaquín Ataz López

Universidad de Murcia — Facultad de Derecho

Curso 2022-2023

UNIVERSIDAD DE  
MURCIA





# Los derechos reales de adquisición

## Ideas generales

### Lección 14

#### Ideas generales

#### Los concretos derechos de adquisición

#### Colisión entre derechos de adquisición preferente

### ► Ideas generales sobre los derechos reales de adquisición:

- ✓ Es esta una categoría de derechos reales no conocida como tal en las fuentes históricas, aunque admitida hoy día por doctrina y jurisprudencia:
  - En la época previa a la codificación las leyes en ocasiones concedían a ciertas personas el derecho a adquirir una cosa con preferencia a otro (**tanteo**) o en lugar de otro (**retracto**).
  - El Código civil francés y el español eliminaron muchas de estas figuras, pero mantuvieron algunas que consideraron útiles.
  - Aún así, no establecieron ninguna regulación general y sistemática de ellas.
- ✓ Fue la doctrina alemana (ENNECCERUS) la que consideró que en todos estos casos lo que había era un *poder directo e inmediato sobre una cosa*, y configuraron estas situaciones como **derechos reales de adquisición**.
- ✓ No obstante no existe una regulación sistemática de estos derechos, ni un listado de cuáles son.
- ✓ La doctrina incluye en esta categoría el **derecho de opción**, el **derecho de readquisición** (**pacto de retro**), el **derecho de tanteo** y el **derecho de retracto**.



# Los concretos derechos de adquisición (I)

## Los derechos de adquisición “puros”

### Lección 14

Ideas  
generales

Los  
concretos  
derechos de  
adquisición

Derechos de  
adquisición  
“puros”

Derechos de  
adquisición  
preferente

Colisión  
entre  
derechos de  
adquisición  
preferente

### ► Los derechos de adquisición “puros”:

- ✓ Dan derecho a adquirir una cosa, aunque el propietario no quiera enajenarla.
- 1. **El derecho de opción:**
  - **Concepto:** Derecho que faculta a su titular para adquirir la propiedad (u otro derecho real) sobre un bien determinado, por el precio o contraprestación y dentro del plazo fijado en el título que lo constituye.
  - Ya estudiamos el curso pasado el «**contrato de opción**» (en la lección del precontrato).
  - El CC no lo regula, por lo que sólo puede nacer de contrato o testamento.
  - Se discute por la doctrina si el derecho de opción tiene eficacia real o sólo obligacional.
  - Según el art. 14 RH es inscribible en el Registro de la propiedad si se cumplen ciertos requisitos.
- 2. **El derecho de readquisición:**
  - **Concepto:** Derecho a, durante cierto plazo, poder readquirir una cosa que previamente se había enajenado, restituyendo al adquirente lo que pagó y demás gastos.
  - Nace de un pacto inserto en el contrato de enajenación.
  - El CC lo regula a propósito de la venta, y lo denomina «retracto convencional», pero la doctrina prefiere llamarlo **pacto de retroventa**, porque no es ni funciona como un auténtico retracto.
  - De la regulación del CC (especialmente los arts. 1510 y 1520) se deduce que tiene eficacia frente a terceros y que, por tanto, es un derecho de naturaleza jurídico-real.



# Los concretos derechos de adquisición (II)

## Los derechos de adquisición preferente

### Lección 14

#### Ideas generales

#### Los concretos derechos de adquisición

Derechos de  
adquisición  
"puros"

Derechos de  
adquisición  
preferente

#### Colisión entre derechos de adquisición preferente

### ► Los derechos de adquisición preferente:

- ✓ Dan derecho a adquirir una cosa con preferencia a cualquier otro, en el caso de que el propietario decida enajenar.
  1. **El derecho de tanteo:**
    - **Concepto:** Derecho a exigir que si el titular de la cosa sobre la que recae decide enajenarla onerosamente, ofrezca la adquisición, en primer lugar, al titular del derecho.
    - El CC lo concede en dos casos (arts. 1636 y 1656). También lo establecen algunas leyes especiales.
    - Suele ir acompañado del derecho de retracto para el caso de que el enajenante no haya respetado el derecho de tanteo.
  2. **El derecho de retracto:**
    - **Concepto:** «Derecho de subrogarse, con las mismas condiciones estipuladas en el contrato, en lugar del que adquiere una cosa por compra o dación en pago.» (art. 1521 CC).
      - ▷ El Código civil lo concede en aquellos casos en los que es útil para evitar la fragmentación del dominio: comunidad hereditaria (art. 1067), copropiedad (art. 1522), colindantes (art. 1523) y enfiteusis y censo a primeras cepas (arts. 1636 y 1656).
      - ▷ Algunas leyes especiales lo conceden por otras razones de política legislativa.
    - Suele tener un plazo de ejercicio muy breve (por ej., art. 1524 CC).
    - Según la opinión doctrinal más generalizada, puede nacer también de convenio: **El retracto convencional** (Véase la Ley 462 de la Compilación Navarra).
    - Cuando es de origen legal no requiere de su inscripción en el Registro para perjudicar a tercero (art. 37.3 LH).



# Colisión entre derechos de adquisición preferente

## Lección 14

Ideas  
generales

Los  
concretos  
derechos de  
adquisición

Colisión  
entre  
derechos de  
adquisición  
preferente

## Las posibles colisiones

Ante una enajenación pueden concurrir derechos de adquisición de origen legal y de origen voluntario; también varios retrayentes esgrimiendo el mismo retracto legal, o varios retractos legales distintos. Este último caso es el más conflictivo por falta de una solución global.

- ✓ Las reglas básicas de preferencia:
  - Preferencia de los retractos legales sobre los convencionales.
  - Preferencia de los retractos a favor de las administraciones públicas.
- ✓ Colisión entre retractos de igual naturaleza: → Arts. 1522.2 y 1523.3.
- ✓ Colisión entre distintos retractos:
  - La solución en el CC: Arts. 1524 y 1642.
  - Colisión con retractos externos al CC.