

... Los derechos reales y el derecho hipotecario y registral... ...son objeto de análisis en la asignatura de Derecho Civil III. El alumno ya habrá tenido ocasión de estudiar... ...los derechos de garantía, como la hipoteca, la prenda... ...los derechos de goce, el usufructo o uso... ...y esta noche comentaremos los derechos reales... ...de adquisición preferente, que son... ...el tanteo, retracto y opción. Esta categoría es muy discutida por la doctrina... ...ya que se pone en duda si verdaderamente... ...son derechos reales. Con nosotros se encuentra la profesora de Derecho Civil...

doña Lourdes Tejedor, que nos va a explicar a continuación los derechos reales de adquisición preferente. Muy buenas noches y bienvenida, profesora Tejedor, a la revista. Buenas noches a todos. Antes de comenzar con el tema que les acabo de anunciar, creo que tiene alguna observación o información que dar a los alumnos, ¿no? Efectivamente. Antes de empezar con el tema de los derechos reales de adquisición preferente, me gustaría indicar a los alumnos que recientemente ha sido modificado el reglamento hipotecario por un real decreto, el decreto 1867 de 4 de septiembre de 1998. La modificación afecta a diversos artículos del reglamento hipotecario y pueden encontrar los alumnos el citado decreto en el Boletín Oficial del Estado número 238. La modificación afecta a diversos artículos del reglamento hipotecario y pueden encontrar los alumnos el citado decreto en el Boletín Oficial del Estado número 238. La modificación afecta a diversos artículos del reglamento hipotecario y pueden encontrar los alumnos el citado decreto en el Boletín Oficial del Estado número 238.

que la modificación del reglamento hipotecario responde a varias causas. En primer lugar, a la necesidad de adaptación a nuevas normas legales, como por ejemplo, la Ley sobre Condiciones Generales de la Contratación, Ley 7 de 13 de abril de 1998, la cual, a través de su disposición adicional segunda, modificaba a su vez determinados artículos de la ley hipotecaria, por lo tanto, era necesario adecuarla al reglamento hipotecario. En segundo lugar, a la acomodación del ejercicio de la función del registrador a las nuevas necesidades. Y en tercer lugar, a la regulación de figuras carentes de una reglamentación registral actual. Así se disciplina el contrato de permuta de suelo por obra futura, que pese a su importancia económica y frecuente utilización, no había sido regulado hasta ahora. Sin embargo, era muy frecuente que personas cedieran el terreno a cambio de que el constructor después le devolviera algún piso. Se da también, por ejemplo, una nueva regulación de la ley hipotecaria, que se ha convertido en un nuevo reglamento de la ley hipotecaria.

Y, por último, la modificación al derecho de superficie. Las modificaciones son tantas que no podemos entrar en ellas en estos momentos, por lo que recomendamos que el alumno que pueda, a la vez que vaya estudiando por cualquiera de los manuales recomendados, debe ir comprobando si hay una referencia al reglamento hipotecario. Y, si es así, pues mirar a ver si ha sido modificado. Es fácil de hacer porque el propio artículo primero del reglamento hipotecario nos va a decir cuáles son los artículos modificados. De todos modos, bueno, consideramos que sería mejor que el alumno estudiara por la nueva regulación, pero si no puede actualizar la materia por cualquier circunstancia, para su tranquilidad, diré que igualmente vale si responde por las preguntas del manual. Bueno, pues eso que quede claro. Lo único es que si hacen el esfuerzo ya de estudiar... Y lo prefieren hacer por el nuevo reglamento que lo hagan, ¿no? Pues sí, será mejor además. Pero si no ocurre así, no pasa nada. Vamos entonces al tema de esta noche, las clases de derechos reales y, en concreto, de los derechos reales de

adquisición.

preferente. Profesora Tejedor, ¿pero qué otorgan a su titular los derechos reales de adquisición preferente? Bueno, efectivamente, como ya han estudiado los alumnos en el primer parcial, los derechos reales en cosa ajena se dividen tradicionalmente en derechos de goce, de garantía y de adquisición preferente. Todos ellos son derechos reales limitados respecto del derecho de propiedad, que es un derecho real pleno. Pero existen, como saben los alumnos, grandes diferencias entre todos ellos. Hemos considerado de interés explicar brevemente los derechos reales de adquisición preferente. De forma genérica puede decirse que estos derechos conforman una categoría doctrinal que confieren a su titular la facultad de convertirse en propietario de la cosa sobre la que recae. Claro está cuando concurren determinados requisitos. Ahora bien, si alguien acude al Código Civil a buscar la categoría de los derechos reales de adquisición preferente, verá que no es así. Si alguien acude a la Código Civil a buscar la categoría de los derechos reales de adquisición preferente, verá que no existe una regulación de la categoría de los derechos reales de adquisición preferente.

los mismos, pues se trata de una categoría que ha ido elaborando la doctrina, en concreto arrancó de la doctrina alemana. Incluso si cogemos algunos de los manuales clásicos de derecho civil, como los del profesor Castán o Valverde y Valverde, nos encontraremos que ni siquiera mencionan esta categoría, si bien el código sí regula algunos de los derechos que se incluyen en la misma. Actualmente, sin embargo, esta categoría tiene acogida no sólo por la doctrina, sino también por diversos textos legislativos, como por ejemplo por la nueva ley de arrendamientos rústicos y la ley de arrendamientos urbanos. Por otro lado, diré que es tradicional en la doctrina la polémica en torno a la propia naturaleza de los derechos que bajo esta categoría se agrupan. ¿Nos podría contar o enumerar cuáles son estos derechos reales de adquisición preferentes? Si son todos iguales y decimos también sus principales características. Sí, mira, no. Entre ellos existen grandes diferencias que iremos viendo al explicar cada uno.

de ellos, pero primero te diré que estos derechos son el tanteo, el retracto y la opción. El tanteo puede definirse como la facultad que atribuye a su titular la posibilidad de adquirir un bien que va a ser enajenado, con preferencia a cualquier otro sujeto, por supuesto pagando el precio que éste le daría, es decir, se le faculta adquirir antes que otro. Para una mayor claridad pondremos un ejemplo donde puede observarse cómo funciona el tanteo. Pensemos en el propietario de un piso al que llamaremos A, que decide enajenarlo a otro sujeto, un tercero al que llamaremos B, pero se da la circunstancia de que A tiene ese piso alquilado a una persona, que puedo ser yo misma, y que por estar en esta situación jurídica de inquilina soy titular del derecho de tanteo, por lo que A debe ofrecermelo dicho bien en las mismas condiciones pactadas con el tercero, es decir, si el propietario del piso que tengo alquilado decide vender, la ley prefiere que lo compre yo. Se ofrece una

las mismas condiciones que el tercero. En otras palabras, tanteo significa comprar por el tanto, tiene su origen en la palabra latina tantunden, otro tanto, y es muy importante fijarse en el dato de que el derecho de tanteo opera antes de la enajenación. Por el contrario, el derecho de retracto faculta a su titular para adquirir la cosa después de que fue transferida a otra persona, por lo que éste dio por ella, dejando sin efecto la transmisión que se realiza a favor del tercero. Por ejemplo, A vende una finca B y se la entrega, se consuma

la enajenación, pero C, otra tercera persona, tiene un derecho de retracto, por lo que puede dejar sin efecto la transmisión que A ha hecho B a B, siempre que le abone a B la cantidad, lo que le costó. Siguiendo con el ejemplo anterior, si el propietario del piso que me lo tiene alquilado, pese a todo, lo vende, no ejerce el derecho de retracto.

Se lo vende otra persona. En todo caso, para que puedan operar, es necesario que se hagan transmisiones onerosas, es decir, ventas. Nunca podría ser en transmisiones gratuitas como, por ejemplo, donaciones. Es decir, si una persona lo que quiere hacer con mi piso alquilado es donarlo a su hijo, yo no puedo ejercitar ni tanteo ni el retracto. Hay que tener en cuenta, además, que el tanteo y el retracto no se exigen necesaria y recíprocamente. Es decir, no es indispensable que el titular del retracto tenga también el tanteo.

En numerosos supuestos legales así ocurre. El Código Civil tan solo contempla el retracto en determinadas ocasiones, como ocurre, por ejemplo, en el retracto de comuneros. Sin embargo, cuando se es titular del tanteo, se es siempre a la vez titular del retracto. Esto ocurre para que no sea burlado el derecho de tanteo, porque si no, el propietario del bien, sobre el que otro tiene el derecho de tanteo, le sería muy fácil, como digo, burlar su derecho, bien no avisándole de la venta o engañándole en las condiciones, diciendo que lo va a vender por un precio muy superior al que luego realmente va a recibir. Por si ello ocurriera, debe tener el retracto que le permite ejercitar su derecho de adquisición preferente resolviendo problemas. Por último, el último derecho de adquisición preferente es la opción que faculta a su titular, que llamaremos octante, para hacerse el derecho de tanteo.

adquirir un determinado bien perteneciente a otro que llamaremos concedente, pagando el precio pactado con él. El derecho de acción puede ser de opción de compra y opción de venta, aunque la práctica se da más el de opción de compra. Para entenderlo pongamos un ejemplo. A y C acuerdan que cuando éste lo desee, aquel le enajenará cierta cosa suya en la suma de X pesetas. Es muy frecuente en el tráfico jurídico. Pensemos en el arrendamiento con opción de compra o en el supuesto de que una constructora que le interesa un terreno, pero no está muy segura de si podrá construir un número de casas determinadas que desea, dado por ejemplo que no sabe muy bien cuál es el volumen. El optante constructora puede reservarse el derecho de preferencia en la adquisición si paga al concedente dueño de la finca el precio estipulado. En consecuencia puede comprobarse que el derecho de opción puede ser de opción de compra. Tiene en común con el tanteo y el retracto el ser también.

También un derecho de adquisición preferente, pues su titular tiene derecho a adquirir antes que cualquier otro. En cuanto al momento que opera, puede verse que no es preciso en este caso que la enajenación se haya realizado y ni siquiera que esté proyectada a favor del tercero. Ya nos quedan muy pocos minutos, profesora Tejedor, pero hay algunas preguntas todavía por hacer. ¿Cuál es el origen de estos derechos y debe establecerlos la ley para poder ejercitarlos o dependen de la voluntad de las partes? Mira, al amparo de la libertad contractual, las partes pueden establecer estos derechos de forma voluntaria, porque en nuestro derecho rige el sistema del numerus apertus, en virtud de cual las partes pueden establecer derechos reales, aunque no se encuentren tipificados en nuestro Código Civil, siempre que cumplan determinados requisitos. Ahora bien, dicho esto, es necesario señalar que el derecho de tanteo y retracto tiene un origen legal, mientras que la opción tiene un origen

voluntario. Si bien la única regulación que...

con carácter general, hace el código de un derecho de adquisición preferente es, en concreto, del retracto legal. Dada su importancia, hay que señalar que del retracto legal se ocupa el Código Civil a propósito de la compraventa, bajo la rúbrica de la resolución de la misma, distinguiendo entre retracto legal y convencional. Sin embargo, es bien sabido que ambos retractos regulados en el código no son instituciones iguales, que se diferencian sólo por el origen convencional uno y legal el otro, sino que con el mismo nombre, retracto, se regulan figuras diferentes, que tienen en común el nombre y que comparten la aplicación de algunos preceptos, pero no existen entre ellos identidad de razón. El retracto legal lo define el código como el derecho a subrogarse con las mismas condiciones estipuladas en el contrato en el lugar del que adquiere una cosa por compra o dación en pago. Faculta al titular del derecho adquirir del adquirente y en las mismas condiciones, que es el derecho a subrogarse con las mismas condiciones que el contrato en el lugar del que adquiere una cosa por compra o dación en pago.

éste adquirió, siempre y cuando abone los gastos del contrato y cualquier otro pago legítimo hecho para la venta y los gastos necesarios y útiles hechos en la cosa vendida. Por supuesto que existen unos plazos para poder ejercitarlo, pero como tenemos poco tiempo tan sólo me voy a referir al concepto de retracto convencional, también conocido con los nombres de pacto de retro, retroventa o venta a carta de gracia, que podemos definir como el derecho que se reserva el vendedor de recuperar la cosa vendida durante un determinado plazo, siempre y cuando abone también el precio de la venta, los gastos de contrato y cualquier otro gasto legítimo y los gastos necesarios y útiles hechos en la cosa. Parece que carece de sentido vender y seguidamente recomprar por un precio más alto. Antes tenía sentido porque se utilizaba muchas veces como tapadera de una operación de préstamo usurario. El vendedor inicial prestatario, el vendedor inicial de la empresa, el vendedor inicial de la empresa, el vendedor inicial de la empresa,

Recibía un préstamo del comprador inicial, prestamista. El prestamista, para garantizar la devolución del dinero prestado, exigía que le transmitiera la propiedad de un bien, comprometiéndose a revenderlo al vendedor inicial, en caso de que este último consiguiera abonarle el precio fijado, que sería el principal, más los intereses usurarios. Pero actualmente es una figura muy residual. Pues en los últimos minutos de la Revista de Derecho hemos dado un breve repaso al tanteo, retracto y opción derechos reales de adquisición preferente con la profesora Lourdes Tejedor. Muy buenas noches y gracias por haber estado aquí. Buenas noches, gracias por atenderme. Y esto fue todo por hoy en la Revista de Derecho. La sintonía de la UNED desde Radio 3 FM de Radio Nacional de España.

La campaña continúa con todos ustedes hasta las 2 de la noche. Muchas gracias por la atención que nos han prestado. Muy buenas noches.