

## Identificación del proyecto

### Nombre del proyecto

Los derechos de adquisición y de preferencia

### Expediente numero

PGC2018-094243-B-C21

## Descripción del proyecto



Los derechos de adquisición constituyen un tema de permanente actualidad en el derecho civil patrimonial. El concepto de derechos de adquisición es amplio, y comprende tanto la concesión incondicionada de la facultad de llevar a cabo la adquisición -el denominado derecho de opción, cuyo ejercicio depende exclusivamente de la voluntad del titular del derecho- como los derechos de preferente adquisición, en concreto, el derecho de tanteo y retracto con sus distintas variantes (tanteo y retracto aislados y los derechos de tanteo y retracto concedidos con carácter acumulativo), en los que el ejercicio del derecho por su titular queda condicionado a la voluntad de enajenar por parte del propietario del bien. Si el hecho de que se trate de unos derechos que permiten la adquisición de un bien hace intuir que estamos ante unos derechos de naturaleza real, la figura del precontrato permite asimismo, en el caso de la opción, constituir el derecho con naturaleza personal. Efectivamente, si caracterizamos el precontrato como aquel contrato que contiene todos sus elementos esenciales y en el que su eficacia queda condicionada a la voluntad de las partes, la opción (personal) constituye una modalidad de precontrato en la que dicha eficacia solamente puede ser exigida por una de las partes (el optante o titular del derecho de opción). Esta diferente naturaleza se traduce en importantes consecuencias, entre ellas, la eficacia adquisitiva: necesitada de tradición en el caso de la opción personal, al igual que toda adquisición contractual, y automática por el mero ejercicio de la opción si esta es de naturaleza real.

Los derechos de adquisición pueden tener un origen voluntario (no solamente contractual) o legal. Carentes de una regulación general en el Código civil español, sí se contemplan en el derecho español, en cambio, diversos supuestos de derechos de preferencia de origen legal, como por ejemplo en los arts. 1521 y siguientes del Código civil (retracto de comuneros y de colindantes) o en la Ley de Arrendamientos Urbanos (art. 25, que concede ya no un derecho de retracto, sino un derecho de tanteo y retracto al arrendatario). La ausencia en el derecho civil español de una teoría general de los derechos de adquisición conduce a una descoordinación y a una serie de imprecisiones que pretendemos poner de manifiesto en nuestra investigación, con la intención de llevar a cabo una construcción jurídica coherente de tales derechos, teniendo en cuenta y mejorando, si cabe, la regulación que ya está vigente en el Código civil de Cataluña (arts. 568-1 y ss.), y la de la Propuesta de Código Civil de la Asociación de Profesores de Derecho Civil (arts. 3111-1 y ss.).

Para ello, el estudio de las instituciones irá acompañado de una propuesta de texto articulado regulador de los derechos de adquisición, con la pretensión de ofrecer otra alternativa de cara a una futura y necesaria regulación de la materia.

## Financiación

### Entidad financiadora

Ministerio de Ciencia e Innovación (MICINN), Agencia Estatal de Investigación (AEI) y Fondo Europeo de Desarrollo Regional (FEDER)

### Importe

27.830,00 €

**Este proyecto está cofinanciado por el Fondo Europeo de Desarrollo Regional (FEDER). "Una manera de hacer Europa"**