

# 1. DERECHOS DE ADQUISICIÓN PREFERENTE

Atribuyen al acreedor la facultad de adquirir una determinada cosa con preferencia sobre otras personas, es decir, se trata pues de derechos reales limitados que facultan a su titular para conseguir la transmisión a su favor de una cosa o derecho, por quien fuera su dueño, pagando su precio. Tres tipos de derechos de adquisición:

- Tanteo
- Retracto
- Opción

Los desarrollamos a continuación apuntando que el Tanteo y el Retracto tienen la misma finalidad, lo único que los diferencia es el marco temporal en que se producen, siendo el tanteo antes de la adquisición, y el retracto, una vez que ésta está enajenada. Es decir, que el tanteo se ejercita antes de que la enajenación tenga lugar, y el retracto, una vez que se ha producido ésta.

## 1. Tanteo

Es un derecho real que da facultad a su titular para adquirir una cosa antes que otra persona pagando el precio que este otro daría por ella.

## 2. Retracto

Aparece definido en el Artículo 1521 del Código Civil, que establece que: *"el retracto legal es el derecho de subrogarse, con las mismas condiciones estipuladas en el contrato, en lugar del que adquiere una cosa por compra o dación en pago"*.

Distinguimos, según la guía del Código Civil, dos clases de retracto:

- Retracto convencional
- Retracto legal

El retracto convencional.

Regulado por los artículos 1507 a 1520 del Código Civil. Según lo expuesto en el artículo 1507:

*Tendrá lugar el retracto convencional cuando el vendedor se reserve el derecho de recuperar la cosa vendida, con obligación de cumplir lo expresado en el artículo 1518 y lo demás que se hubiese pactado.*

Por lo que viene a colación exponer el contenido del artículo 1518:

*El vendedor no podrá hacer uso del derecho de retracto sin reembolsar al comprador el precio de la venta, y además:*

- 1.º *Los gastos del contrato y cualquier otro pago legítimo hecho para la venta.*
- 2.º *Los gastos necesarios y útiles hechos en la cosa vendida.*

Y ahondando más en su definición, el artículo siguiente, el 1508 reza lo siguiente:

*El derecho de que trata el artículo anterior durará, a falta de pacto expreso, cuatro años contados desde la fecha del contrato.*

*En caso de estipulación, el plazo no podrá exceder de diez años.*

En otras palabras, es un derecho que se reserva el vendedor de recuperar la cosa vendida contra cumplimiento de cuanto se hubiere pactado y el reembolso del precio de la venta y demás gastos o pagos legítimos o útiles hechos por el comprador.

El retracto legal.

Regulado por los artículos 1521 al 1525 del Código Civil. Según lo expuesto en el artículo 1521:

*El retracto legal es el derecho de subrogarse, con las mismas condiciones estipuladas en el contrato, en lugar del que adquiere una cosa por compra o dación en pago.*

En otras palabras, faculta a su titular a adquirir del comprador (venta) o adquirente (dación en pago) por el mismo precio y condiciones que éste adquirió.

### 3. Opción

No está contemplado por la Ley, sino que tiene una situación jurisprudencial, aunque si se nombra en el artículo 14 del Reglamento Hipotecario. Es un contrato en virtud del cual una persona se obliga a vender a otra una cosa bajo ciertas condiciones previstas en el contrato. Este derecho real de opción de compra, faculta a su titular a adquirir una cosa, si se decide por ello, pagando el precio pactado con el concedente de la opción. Su origen es convencional (pactado).

Es claro que no se otorga un poder directo e inmediato sobre aquella, y que la opción no puede hacerse efectiva frente a un tercero que la ha adquirido cuando el concedente no ha respetado su obligación de no enajenarla mientras estuviese vigente el plazo para su ejercicio. Habrá una responsabilidad de este por incumplimiento nada más.

No obstante, la opción se ejercita frente al tercer adquirente si se inscribe en el Registro de la Propiedad, para lo cual es menester que se den las siguientes circunstancias:

-Convenio expreso de las partes para que se inscriba.

-Precio estipulado para la adquisición de la finca, y, en su caso, el que se hubiera convenido para ejercer la opción.

-Plazo para su ejercicio, que no podrá exceder de cuatro años.

El derecho de opción es intransmisible sin consentimiento del concedente, porque equivale a ceder un contrato de compraventa perfectamente delineado, y la cesión de contrato, desligándose el cedente de su posición contractual, exige el consentimiento del otro contratante.

Así pues, para poder transmitirla debe pactarse expresamente en el propio contrato su transmisibilidad a terceros.