

✓  
Luz M. Martínez Velencoso

*Doctor en Derecho Universidad de Valencia*  
*Magister Legum Humboldt-Universität Berlin*

✓  
La transmisión de la propiedad  
de bienes inmuebles en el  
Derecho alemán. Aspectos  
registrales

# ÍNDICE

§ 1. El acuerdo real abstracto para la transmisión de bienes inmuebles (“Auflassung”).....	13
- El principio de abstracción en la transmisión de la propiedad en el Derecho alemán .....	21
§ 2. Antecedentes históricos de la “Auflassung” ..	28
§ 3. Las declaraciones de voluntad necesarias para la “Auflassung”. Régimen jurídico ....	34
- Contenido de la “Auflassung”. Interpretación de las declaraciones de voluntad contenidas en la “Auflassung” .....	38
§ 4. Las partes en el negocio jurídico-real .....	41
a) El enajenante .....	41
b) El adquirente .....	44
c) La celebración de la “Auflassung” a través de representante .....	46
§ 5. Objeto de la “Auflassung” .....	49

§ 6. La forma de la “Auflassung”: esencia y funciones de la forma .....	54
§ 7. El deber de documentar en escritura pública el negocio obligacional. El § 925 a BGB ....	63
§ 8. Nulidad de la “Auflassung” sometida a término o a condición .....	66
§ 9. Presupuestos para la inscripción. Remisión ...	74
- El deber de dar a conocer la inscripción del funcionario encargado del Registro ...	76
§ 10. La inscripción en el Registro de la Propiedad .....	79
- La llamada disposición en cadena (“Kettenuflassung”) .....	87
§ 11. La “Auflassung” y la inscripción .....	93
- Presupuestos necesarios para la inscripción .....	102
a) La solicitud de inscripción (“Eintragungsantrag”) .....	105
b) El consentimiento para la inscripción (“Eintragungsbewilligung”) .....	106
- Naturaleza jurídica del consentimiento para la inscripción .....	108
- La revocación del consentimiento para la inscripción .....	112

§ 12. Eficacia de la “Auflassung” .....	125
- Falta de coincidencia entre el contenido del negocio real y del negocio obligacional: La llamada “compraventa negra” ...	130
- Falta de coincidencia entre el contenido del negocio real y la voluntad de las partes: La “Auflassung” contiene una descripción errónea del inmueble .....	139
- Efectos de la nulidad de la “Auflassung” sobre la inscripción. ....	141
§ 13. La expectativa real del receptor de la “Auflassung” .....	142
- Los actos dispositivos del titular del derecho de expectativa real (“Anwartschaftrecht”) .....	148
- La anulación del negocio obligacional cuando ya ha surgido la expectativa real ..	152
§ 14. La protección de las partes en el negocio real frente al riesgo de pérdida de la prestación que les corresponde .....	157
a. Medidas de protección del enajenante ...	158
b. Medidas de protección del adquirente. La “Auflassungsvormerkung” .....	159
1. Regulación de la “Vormerkung” en el BGB .....	163

2. Presupuestos para la inscripción de la "Vormerkung" .....	165
3. Relaciones entre la "Vormerkung" y la pretensión con ella garantizada ....	167
4. Contenido de la pretensión garantizada mediante la "Vormerkung" .....	173
5. Efectos de la "Vormerkung" .....	181
§ 15. La adquisición "a non domino". El principio de fe pública registral .....	191
- Presupuestos para la adquisición "a non domino" .....	196
1. El Registro es inexacto o incompleto ..	196
2. Se produce un cambio jurídico-negocial .....	196
3. Conocimiento de la inexactitud .....	196
4. La inscripción de la oposición ("Widerspruch") en el Registro .....	196
- Efectos derivados de la adquisición de buena fe de bienes inmuebles .....	215
- La inexactitud del Registro y su corrección .....	221
- Supuestos especiales: La adquisición de buena fe de la "Vormerkung" .....	223