

JOSÉ IGNACIO CANO
MARTÍNEZ DE VELASCO

Doctor en Derecho
Profesor de Derecho Civil de la Universidad Complutense

COLISION ENTRE DERECHOS DE ADQUISICIÓN PREFERENTE



BOSCH, Casa Editorial, S. A. - Urgel, 51 bis - BARCELONA

ÍNDICE

	Págs.
ABREVIATURAS	9
INTRODUCCIÓN	13

CAPÍTULO I

DERECHOS DE ADQUISICIÓN EXISTENTES

1. DERECHOS DE ADQUISICIÓN PREFERENTE EN EL DERECHO POSITIVO ESPAÑOL	17
A) <i>Regulados por disposiciones de carácter administrativo</i>	17
B) <i>Regulados por disposiciones de carácter civil</i>	21
2. DERECHOS DE ADQUISICIÓN PREFERENTE DE DERECHO POSITIVO ITALIANO	25
3. DERECHOS DE ADQUISICIÓN PREFERENTE EN EL DERECHO POSITIVO FRANCÉS	27
4. DERECHOS DE ADQUISICIÓN PREFERENTE EN EL DERECHO ALEMÁN	32
A) <i>Caracteres de estos derechos</i>	32
B) <i>Derechos preferentes de carácter civil</i>	32
C) <i>Derechos preferentes de carácter administrativo</i>	34
D) <i>Colisión de preferencias</i>	34

CAPÍTULO II

FIGURAS JURÍDICAS FUNDAMENTALES PARA LA SOLUCIÓN DE LOS CONFLICTOS DE PREFERENCIAS

1. INTERESES JURÍDICOS EN JUEGO	37
2. RETROCESIÓN, REVERSIÓN, READQUISICIÓN	38
3. EXPROPIACIÓN FORZOSA EJECUTADA POR PARTICULARES	41

	<u>Págs.</u>
4. COLISIÓN EXTRAPREFERENCIAL	42
5. CONTINUIDAD DEL TANTEO Y CONVERSIÓN DE ÉSTE EN RETRACTO	42
6. REFERENCIAS POSTPUESTA, ANTEPUESTA, Y COLISIÓN ANA- CRÓNICA	44
7. COLISIÓN DE RETRAYENTES Y DE RETRACTOS. COLISIÓN MÚL- TIPLE, HOMOGÉNEA Y HETEROGÉNEA	45
8. COLISIÓN DE DERECHOS DE ADQUISICIÓN PREFERENTE Y CON- FLICTO DE NORMAS REGULADORAS DE ÉSTOS	46
9. LA VOLUNTAD E IDEA DEL SISTEMA JURÍDICO	47
10. PRELACIÓN EXTENSIVA Y PREFERENCIA MÚLTIPLE	48

CAPÍTULO III

COLISIÓN ENTRE TITULARES DEL MISMO DERECHO DE ADQUISICIÓN PREFERENTE

1. CONCEPTO DE LA COLISIÓN DE TITULARES	49
2. SUPUESTOS DE INCLUSIÓN Y PROBLEMÁTICA DE LA CONCU- RRENCIA	50
3. ORDEN A SEGUIR EN EL ESTUDIO DE LA CONCURRENCIA DE TI- TULARES	50
4. LA PREFERENCIA ENFITÉUTICA	51
A) <i>En el Derecho común</i>	51
B) <i>En el Derecho catalán</i>	54
C) <i>Conclusión general para la enfiteusis</i>	59
5. LA PREFERENCIA DE COMUNEROS	59
A) <i>Naturaleza jurídica de esta preferencia</i>	59
B) <i>Cuestiones en la colisión entre comuneros</i>	60
C) <i>Preferencias de la misma naturaleza jurídica que la de comuneros</i>	61
6. LA PREFERENCIA DE COLINDANTES	71
A) <i>Supuestos incluidos en la posibilidad de colisión de co- lindantes</i>	71
1.º <i>Naturaleza jurídica de las fincas retrayente y re- traída para que pueda producirse la concurrencia</i>	71
2.º <i>Colisión de colindantes por razón de compra</i>	74
3.º <i>Accesión y colindancia</i>	75
4.º <i>Venta global de varias fincas</i>	75
B) <i>Problemas de la colisión de colindantes</i>	76

Págs.		Págs.
42	7. LA PREFERENCIA DE LOS ARRENDATARIOS RÚSTICOS . . .	79
42	A) <i>Transmisión separada del usufructo de la finca arrendada</i>	79
44	B) <i>Transmisión separada de la nuda propiedad</i>	81
45	A-B) <i>Transmisión separada del usufructo o de la nuda propiedad. Reparto de la tierra conquistada por la preferencia</i>	83
46	C) <i>Explotación conjunta de la finca rústica por varios arrendatarios. Supuestos de ejercitabilidad de la prelación</i>	84
47	C-D) <i>Explotación conjunta o en parcelas de finca rústica. Reparto de la tierra adquirida por preferencia.</i>	87
48	E) <i>Explotación parcial de la finca arrendada. Objeto y sujetos de la prelación adquisitiva. Reparto de la superficie obtenida</i>	87
49	F) <i>Fundo explotado totalmente y vendido en parte. Admisibilidad de la preferencia. Sujetos que la pueden ejercitar. Reparto de la parte de finca adquirida</i>	88
50	G) <i>Venta de fincas distintas por un único precio global</i>	90
50	H) <i>Aprovechamientos principal y accesorio explotados por distintos arrendatarios de la misma finca</i>	95
51	8. LA PREFERENCIA DE LOS ARRENDATARIOS URBANOS	96
51	A) <i>Transmisión separada del usufructo y nuda propiedad del local o piso arrendado</i>	96
54	B) <i>Piso o local de negocio arrendado conjuntamente por varias personas o atribuyendo a cada una de estas partes determinadas del inmueble</i>	97
59	C) <i>Arrendamiento parcial</i>	98
59	D) <i>Venta de pisos o locales agrupados</i>	98
60	E) <i>Renuncia al derecho de adquisición preferente</i>	99
61	F) <i>La "ocupación" del inmueble</i>	99
71	G) <i>Venta íntegra de un edificio</i>	100
71	9. DERECHO DE ADQUISICIÓN PREFERENTE DE CARÁCTER FAMILIAR O TRONCAL	102
71	A) <i>Derecho Navarro</i>	102
74	1.º <i>Problemas generales del tanteo y retracto gentilicios.</i>	102
75	2.º <i>Colisión entre parientes navarros</i>	106
75	B) <i>Derecho aragonés</i>	107

	Págs.
1.º Problemas del tanteo y retracto gentilicios	107
2.º Colisión entre parientes aragoneses	109
C) <i>Derecho foral vizcaíno</i>	111
1.º Problemas generales del tanteo y retracto gentilicios.	111
2.º Colisión entre parientes vizcaínos	113
D) <i>Derecho de "Tornería"</i>	115
E) <i>La preferencia para adquirir del arrendatario rústico, pariente, en el Derecho francés</i>	116

CAPÍTULO IV

COLISIÓN DE PREFERENCIAS DE DIFERENTE NATURALEZA JURÍDICA

1. CONCEPTO DE COLISIÓN DE TÍTULOS	117
2. EL DERECHO DE ADQUISICIÓN PREFERENTE DE CARÁCTER ADMINISTRATIVO. SU COLISIÓN CON OTRAS PREFERENCIAS	117
A) <i>Preferencias de carácter administrativo</i>	117
B) <i>Diferencias que separan los derechos de adquisición de carácter administrativo con otros derechos preferentes</i>	119
C) <i>Colisión de los derechos de carácter administrativo con los de carácter civil</i>	121
1.º El derecho de recomposición de unidades mínimas de cultivo	122
2.º Especial referencia a la legislación de concentración parcelaria	125
D) <i>Preferencias administrativas y expropiación forzosa</i>	126
3. EL RETRACTO GENTILICIO. SU COLISIÓN CON OTRAS PREFERENCIAS	129
A) <i>Retratos gentilicios. Enumeración</i>	129
B) <i>Preferencias adquisitivas que probablemente no puedan chocar con el retracto gentilicio</i>	129
C) <i>Colisión del retracto gentilicio con la preferencia enfiteútica</i>	130
D) <i>Colisión de los retractos de comuneros y gentilicio</i>	130
E) <i>Colisión de los retractos de colindantes y gentilicio</i>	131
F) <i>Colisión del retracto gentilicio a la luz del régimen jurídico de la L.A.R.</i>	132

	Págs.
1.º Legislación aplicable	132
2.º Supuestos de colisión	132
3.º Posición de la doctrina	133
G) <i>Colisión del retracto gentilicio a la luz del régimen jurídico de la L.A.U.</i>	133
1.º Legislación aplicable	133
2.º Supuestos de colisión	133
3.º Posición de la doctrina	134
H) <i>Verdadero puesto del retracto gentilicio en el orden de de prelación</i>	134
1.º Legislación	134
2.º Jurisprudencia	136
3.º Doctrina	136
4.º Plazo de ejercicio del retracto	137
I) <i>Orden de prelación en la Compilación Navarra</i>	139
4. LA PREFERENCIA ENFITÉUTICA. SU COLISIÓN CON OTRAS	140
A) <i>Preferencias adquisitivas incluidas en el orden de prelación de la enfitéutica</i>	140
B) <i>Choques del tanteo o retracto enfitéutico con otros</i>	140
1.º Colisión examinada desde el Código civil	140
2.º Colisión examinada desde el punto de vista de la L.A.R. Especial referencia al choque entre la preferencia enfitéutica con el retracto arrendaticio rústico	143
3.º Colisión examinada desde el punto de vista de la L.A.U. Especial referencia al choque entre la preferencia enfitéutica con el retracto arrendaticio urbano	145
C) <i>Conclusión para el choque de la preferencia enfitéutica con otras</i>	147
5. EL RETRACTO DE COMUNEROS. ESTUDIO DE SUS COLISIONES.	147
A) <i>Tipos de retractos de comuneros</i>	147
B) <i>Posibilidad de colisión de los retractos de comuneros y colindantes</i>	149
C) <i>Colisión de comuneros y colindantes según el Código civil</i>	150
D) <i>Colisión del retracto de comuneros con otras preferencias vista desde la L.A.U. Especial referencia al derecho de adquisición arrendaticio urbano</i>	150

	<u>Págs.</u>
1.º Preferencia del arrendatario para adquirir el piso o local enajenado por el arrendador	150
2.º Preferencia del arrendador para adquirir el local de negocio que se traspasa por el arrendatario a un tercero	151
E) <i>Colisión del retracto de comuneros con otras preferencias vista desde la L.A.R. Especial referencia al derecho de adquisición arrendaticio rústico</i>	152
6. LOS DERECHOS DE ADQUISICIÓN PREFERENTE ARRENDATICIOS. ESTUDIO DE SUS COLISIONES	155
A) <i>Ámbito de la colisión</i>	155
B) <i>Choque entre el tanteo o retracto arrendaticio rústico y de colindantes</i>	155
C) <i>Verdadero puesto del retracto arrendaticio</i>	157
7. PUESTO DEL RETRACTO DE COLINDANTES	158
8. DERECHO PREFERENTE A FAVOR DE LOS PATRONOS DE CASAS MILITARES	158
9. COLISIÓN DE LOS DERECHOS DE ADQUISICIÓN CONVENCIONAL Y LEGAL	158
A) <i>Concepto de retracto convencional</i>	158
B) <i>Posibilidad de colisión entre el retracto convencional y legal</i>	159
C) <i>Colisión del retracto testamentario y legal</i>	160
D) <i>Retrocesión de donación y retracto</i>	161
E) <i>Puesto del tanteo o retracto de carácter negocial en la escala de prelaciones. Conclusión</i>	162

CAPÍTULO V

CONCLUSIONES

1. CONCLUSIONES RESPECTO DE LOS DERECHOS DE ADQUISICIÓN PREFERENTE EN GENERAL Y DE LA COLISIÓN DE TITULARES	165
2. CONCLUSIONES RESPECTO DE LA COLISIÓN DE TÍTULOS	167