

ÍNDICE

SINOPSIS	15
PARTE PRIMERA	
EL DERECHO DE PROPIEDAD PRIVADA: SU FUNDAMENTACIÓN ECONÓMICA	
1. Los postulados básicos del análisis económico: especial referencia a los derechos de propiedad	23
2. Propiedad privada «versus» régimen de acceso libre y régimen de propiedad comunal	27
2.1. <i>Planteamiento</i>	27
2.2. <i>Concepto de propiedad privada</i>	29
2.2.1. La absolutividad del dominio como atribución exclusiva al titular de las facultades de exclusión que integran su contenido	33
2.2.1.1. Planteamiento general	33
2.2.1.2. Especial referencia al «ius disponendi»: su función como instrumento para la reasignación permanente de recursos hacia sus lugares de uso más eficientes	34
2.2.1.3. La internalización de las externalidades como fundamento del fundamento de la propiedad privada	36
2.3. <i>Los problemas de los recursos de acceso libre</i>	39
2.3.1. Planteamiento	39
2.3.2. Desde el lado de la oferta	39
2.3.3. Desde el lado de la demanda	40
2.4. <i>La propiedad comunal: costes de exclusión y de gobernanta interna</i>	42
2.4.1. Planteamiento	42
2.4.2. Costes de exclusión	43
2.4.3. Costes de gobernanza interna	45
3. La propiedad privada sobre la tierra	46
3.1. <i>Planteamiento. La necesidad de exclusividad y de aliena- bilidad para que la propiedad privada pueda cumplir su función</i>	46
3.2. <i>Los beneficios de la exclusividad del aprovechamiento material. Evidencias empíricas</i>	48
3.2.1. Jamestown	48
3.2.2. Plymouth	49

3.2.3.	Salt Lake City	50
3.3.	<i>La evolución hacia la propiedad privada como consecuencia del comportamiento cooperativo. Una evolución no asegurada</i>	51
3.3.1.	Planteamiento.....	51
3.3.2.	California y la fiebre del oro: un ejemplo evolutivo	52
3.3.3.	El desierto de Libia: un ejemplo involutivo	53
3.4.	<i>La dificultad de establecer regímenes eficientes de propiedad privada. El poder de la Mesta en España</i>	53
3.5.	<i>Consecuencias del no reconocimiento de la libre transferencia. Evidencias empíricas</i>	56
3.5.1.	Planteamiento.....	56
3.5.2.	Evidencias empíricas.....	56
3.5.2.1.	Las vinculaciones feudales y el proceso de liberación del suelo	56
3.5.2.2.	La colectivización bolchevique en Rusia .	60
3.5.2.3.	Los Ejidos mexicanos.....	64
4.	Consideraciones finales	67

PARTE SEGUNDA LA INGENIERÍA JURÍDICA DEL INTERCAMBIO

IMPERSONAL

5.	La necesidad de seguridad y de liquidez para que el derecho de propiedad privada pueda cumplir su función. La necesidad del Estado.....	71
5.1.	Planteamiento	71
5.2.	<i>El inevitable «trade off» entre seguridad y liquidez de los derechos de propiedad en un entorno de contratación impersonal</i>	73
5.2.1.	Contratación personal e información completa: los derechos son simultáneamente seguros y líquidos..	73
5.2.2.	Contratación impersonal	74
5.2.2.1.	La progresiva aparición de la información incompleta	74
5.2.2.2.	Los riesgos de la información incompleta	76
6.	La pervivencia de la regla de reivindicabilidad ilimitada como factor causal del «trade off» entre seguridad y liquidez de los derechos de propiedad en un entorno de contratación impersonal	81
7.	La necesidad de intervención del Estado para la existencia del derecho de propiedad. Su fundamento.....	84
7.1.	<i>Una cuestión previa. La protección de los derechos mediante reglas de propiedad (property rules), reglas de responsabilidad (liability rules) y reglas de inalienabilidad (inalienability rules)</i>	84
7.2.	Planteamiento.....	89
7.3.	<i>Fundamento de la necesidad de intervención del Estado para la existencia del derecho de propiedad. Las economías de escala en la protección del mismo</i>	90
8.	Fundamento de la necesidad de la intervención del Estado para la superación del «trade off» entre seguridad y liquidez de los derechos de	

propiedad en un entorno de contratación impersonal	101
8.1. <i>Planteamiento</i>	101
8.2. <i>La superación del «trade off» en el ámbito mobiliario. La suficiencia de la intervención normativa del Estado</i>	102
8.3. <i>La superación del «trade off» en el ámbito inmobiliario. La necesidad de intervención directa -normativa e institucional- del Estado</i>	104
8.3.1. Las características de los bienes inmuebles.....	104
8.3.2. Intervención normativa: la derogación de la regla de la reivindicabilidad ilimitada, su sustitución por la abstracción causal «inter tertios» y la consiguiente inversión de las reglas de protección de la propiedad	112
8.3.2.1. La derogación de la regla de la reivindicabilidad ilimitada y su sustitución por la abstracción causal «inter tertios»	112
8.3.2.2. Consecuencia: inversión de las reglas de protección de las titularidades sobre los «ius in rem» inmobiliarios respecto de las establecidas por el Derecho común	114
8.3.3. La necesaria intervención institucional complementaria para que la derogación de la regla de reivindicabilidad ilimitada produzca los efectos deseados. La «publicación» del sistema transmisivo inmobiliario mediante la introducción del Registro de derechos	116
8.3.3.1. Planteamiento general	116
8.3.3.2. De la titularidad negocial a la titularidad registral	119
8.3.3.3. Requisitos necesarios para la adquisición de una titularidad sobre un «ius in rem» inmobiliario protegida por una regla de propiedad en el ámbito del Derecho de la seguridad del tráfico jurídico inmobiliario	121
8.3.3.4. La simetría informativa funcional entre los contratantes y la conservación del poder de disposición por el titular registral como efectos derivados de la fe pública registral	123
8.3.3.4.1. Imposición de simetría informativa funcional entre los contratantes.....	124
8.3.3.4.2. Atribución del poder de disposición al titular registral en relación a terceros adquirentes a título oneroso y de buena fe.....	125
8.3.3.5. El derecho a conocer el contenido de la inscripción	130
8.3.3.6. La conversión, operada por la inscripción dotada de fe pública registral, de los «ius in rem» inmobiliarios en «bienes de búsqueda».....	132

8.3.3.7.	Consecuencia: superación del «trade-off» entre seguridad y liquidez de los «iura in rem» inmobiliarios.....	134
8.3.3.8.	El mantenimiento de la regla de reivindicabilidad ilimitada, sin embargo, solo permite paliar, pero no superar, el «trade off» entre seguridad y liquidez de los derechos de propiedad sobre bienes inmuebles en un contexto de contratación impersonal...	136
9.	La inscripción en un Registro de derechos como acto de soberanía.....	138
9.1.	<i>Plantemiento</i>	138
9.2.	<i>El titular registral es el «verus dominus» en el Derecho de la seguridad del tráfico jurídico inmobiliario</i>	139
9.3.	<i>Consecuencia: las adquisiciones protegidas por la fe pública registra! son adquisiciones "a domino "</i>	144
9.4.	<i>Supuesto excepcional: la fe pública registral convierte las titularidades negociales adquiridas de buena fe y a título oneroso e inscritas como consecuencia de un fallo de autenticación o del sistema registral en titularidades reales «a non domino»</i>	147
9.5.	<i>La inoponibilidad como categoría propia del sistema transmisor del Derecho común complementado con un Registro de documentos</i>	149
9.6.	<i>Referencia a las reglas de protección de los «iura in rem» inmobiliarios en el Derecho común y en el Derecho de la seguridad del tráfico jurídico inmobiliario, instrumentado mediante el Registro de derechos</i>	152
10.	La fe pública registral y las denominadas adquisiciones «a non domino»	154
10.1.	<i>Planteamiento</i>	154
10.2.	<i>El segundo adquirente, a título oneroso y de buena fe, de un titular registral que inscribe su adquisición es un adquirente «a domino»....</i>	154
10.3.	<i>Fe pública registral y transmisiones incontinentidas</i>	160
11.	Fundamento de la fe pública registral	165
11.1.	<i>Planteamiento</i>	165
11.2.	<i>Justificación de la fe pública registral desde una perspectiva de eficiencia</i>	167
11.2.1.	<i>Supuesto en el que el primer adquirente negocial del titular registral no inscribe su adquisición y un segundo adquirente negocial a título oneroso y de buena fe obtiene la inscripción a su favor</i>	167
11.2.2.	<i>Supuestos en los que se produce un fallo del sistema publicado de transmisión inmobiliaria y, como consecuencia, una transmisión</i>	

inconsentida.....	170
12. A modo de epílogo. Costes de información y de conservación.	
El supuesto sacrificio del principio de consentimiento operado por la fe pública registral	174
12.1. <i>Planteamiento</i>	174
12.2. <i>Seguridad de los derechos «versus» seguridad del tráfico jurídico: un falso dilema</i>	177
12.2.1. El dilema en el ámbito del modelo perfectamente competitivo	177
12.2.2. El dilema en el ámbito de las economías reales	177
12.3. <i>A modo de conclusiones</i>	186