

BOSCH CAPDEVILLA, Esteve; SÁNCHEZ GONZÁLEZ, María Paz; BLANDINO GARRIDO, María Amalia; DE BARRÓN ARNICHES, Paloma (coordinadores), *Los derechos de adquisición*, Thomson Reuters Aranzadi, 2021, 888 págs. ISBN. 978-84-1390-151-0

Celia Prados García

Ayudante Doctora de Derecho Civil, Universidad de Córdoba, España
cprados@uco.es

Nos encontramos ante una obra que pretende dar respuesta a las cuestiones más problemáticas que plantean los derechos de adquisición. El libro ha sido realizado dentro del marco de los proyectos de investigación *Los derechos de adquisición y preferencia* (PGC2018-094243-B y PGC2018-094243-B-C22), coordinados por las universidades Rovira i Virgili, de Lleida y de Cádiz. En sus páginas han participado prestigiosos investigadores vinculados a las universidades Rovira i Virgili, Cádiz, Lleida, Barcelona, Illes Balears, Pablo de Olavide, Messina y el Centro Universitario de la Defensa (Academia General Militar). Consta de veinticuatro estudios, estructurados en torno a tres bloques temáticos, precedidos de un breve prólogo de los coordinadores de la obra. La primera parte se dedica a la teoría general de los derechos de adquisición y de preferencia (capítulos 1 a 7), la segunda a los diferentes derechos de adquisición preferente de origen legal (capítulos 8 a 16) y en la tercera se tratan aspectos más diversos relativos a cuestiones histórico-jurídicas, tributarias, procesales y de derecho comparado (capítulos 17 a 24).

El primer y tercer capítulo aparecen firmados por uno de los cuatro coordinadores del libro, Esteve Bosch Capdevilla (Universitat Rovira i Virgili). De un lado, se ocupa de los derechos de tanteo y retracto, y, de otra, del derecho real de opción. En el primer capítulo expone la evolución histórico-jurídica de la dualidad tanteo-retracto, en sus diversas modalidades, tanto en el Derecho civil español como en la legislación navarra y catalana. En el tercer capítulo analiza el derecho real de opción, institución carente de regulación en el Código civil español, examinando la doctrina y jurisprudencia, tanto civil como registral, así como la regulación del Código civil de Cataluña y las soluciones ofrecidas por la propuesta de Código civil elaborada por la Asociación de Profesores de Derecho Civil.

María Amalia Blandino Garrido (Universidad de Cádiz) dedica su estudio a dos figuras, de uso frecuente en la práctica contractual, dirigidas al aplazamiento de la celebración del contrato definitivo: el precontrato o promesa de contrato y la opción personal. La ausencia de regulación en el Código civil de ambas instituciones, lleva a la profesora Blandino a realizar un pormenorizado análisis de la construcción doctrinal, así como de los pronunciamientos de los tribunales sobre la problemática que suscita el funcionamiento y el alcance de ambas figuras.

De la opción de compra en garantía y el pacto comisorio se ocupa Paloma de Barrón Arniches (Universidad de Lleida). La autora aborda el encaje de la opción de compra en garantía desde el ámbito de los consumidores en sus relaciones crediticias. Para ello analiza la transposición de la Directiva 2014/17/UE, sobre los contratos de crédito celebrados con los consumidores para bienes inmuebles de uso residencial, en España e Italia. Se detiene en el estudio de la regulación catalana y navarra de ambas instituciones y examina la interpretación jurisprudencial de la Directiva desde su entrada en vigor.

En el quinto capítulo, el profesor Héctor Simón Moreno (Universitat Rovira i Virgili) estudia el derecho de opción de compra y su funcionamiento cuando acompaña el negocio fiduciario. El autor sugiere algunas recomendaciones de *lege ferenda* para una regulación de la opción en garantía que le permita competir con las garantías reales típicas en el tráfico jurídico inmobiliario.

Pedro del Pozo Carrascosa (Universidad de Barcelona) se ocupa de una de las instituciones más tradicionales del derecho civil de Cataluña: la venta a carta de gracia. En esencia viene a ser una compraventa en la que el vendedor se reserva el derecho a redimir el bien vendido. El profesor del Pozo analiza el régimen jurídico de este derecho de adquisición voluntaria, así como los efectos de su ejercicio.

Cierra la primera parte Francesca Llodrá Grimalt (Universidad de les Illes Balears), con un trabajo sobre la carta de intenciones, que ofrece un riguroso estudio conceptual. Para ello, en su planteamiento inicial, desmonta el vínculo obligacional desde el contrato y levanta pilares para la carta de intenciones desde los tratos preliminares, deteniéndose en el estudio de la responsabilidad y el deber de buena fe precontractual. La profesora Llodrá también es autora del último capítulo de la tercera parte, que aborda el estudio del tanteo y retracto de origen legal desde el prisma de la competencia en el derecho autonómico balear.

En la segunda parte se suceden los estudios sobre los derechos de adquisición de origen legal. El retracto de comuneros, regulado en el art. 1522 del Código Civil, es objeto de estudio por Fuensanta Rabadán Sánchez-Lafuente (Universidad de Cádiz). Este derecho otorga al copropietario una preferencia en la adquisición de la cuota de otro copropietario cuando ya ha sido transmitida a un tercero. La autora se detiene en las cuestiones generales de los derechos de adquisición preferente y analiza específicamente los presupuestos del retracto de comuneros y de su ejercicio.

Andrés Miguel Cosialls Ubach (Centro Universitario de la Defensa-Academia General Militar) contribuye con dos aportaciones sobre los derechos de adquisición relacionados con la actividad agrícola. En el capítulo noveno se ocupa del retracto de colindantes, cuya finalidad es ampliar la superficie agrícola y evitar el minifundismo. El autor aporta un profundo análisis de su regulación, desde la complejidad de la disparidad de regulaciones existentes. El capítulo undécimo lleva por título “Los derechos de adquisición preferente en la legislación agraria”, en el que examina el tanteo y retracto que afectan a las fincas rústicas.

María Paz Sánchez González (Universidad de Cádiz) dedica su capítulo al estudio del tanteo y retracto en la legislación arrendaticia urbana. Estos derechos persiguen favorecer la consolidación de la propiedad, haciendo que coincidan en una misma persona el uso del inmueble y la propiedad del mismo. La profesora Sánchez analiza el régimen legal vigente, abordando las principales cuestiones prácticas que el ejercicio de estos derechos puede suscitar.

El profesor Antoni Vaquer Aloy (Universidad de Lleida) analiza el régimen jurídico del tanteo y el retracto de coherederos, tanto en el Código civil como en el derecho civil catalán. El autor examina el ejercicio del derecho de adquisición preferente que se concede a los copartícipes en la comunidad hereditaria, en caso de venta de una cuota hereditaria, así como sus efectos y extinción.

Las profesoras Ana Giménez Costa y Cristina Villó Travé (Universitat Rovira i Virgili) dedican su capítulo a los derechos de adquisición preferente en el dominio compartido. Comienzan su estudio con un análisis de la propiedad compartida y la propiedad temporal, nuevas formas de propiedad incorporadas al Código Civil de Cataluña por la Ley 19/2015, de 29 de abril, y continúan examinando los derechos de superficie, usufructo, el censo y la enfiteusis.

Juan Carlos Velasco-Perdigones (Universidad de Cádiz) desgrana el artículo 1535 CC, relativo a la cesión o venta de créditos litigiosos y a la facultad del deudor de extinguir su deuda mediante el ejercicio del derecho de retracto. Para ello, traza el recorrido histórico de la norma, estudia sus elementos esenciales, los presupuestos para que el deudor pueda ejercitar su derecho, así como los efectos extintivos.

Ricard Serrano Barqué (abogado) se ocupa del derecho de adquisición preferente en la transmisión de las participaciones en las sociedades de responsabilidad limitada. A lo largo del capítulo destaca las cuestiones más relevantes en relación con las características y el ejercicio de este derecho, así como analiza las últimas resoluciones de la DGRN sobre esta materia.

Luis Miguel Arroyo Yanes (Universidad Pablo de Olavide) se centra en el régimen jurídico-administrativo de los derechos reales de adquisición preferente, cuando estos derechos se han reconocido en favor de las Administraciones públicas (cada vez más frecuente en la legislación relativa a vivienda, espacios naturales, suelo y urbanismo). El autor se adentra en las dinámicas bajo las que operan estos instrumentos y se ocupa también de la situación jurídica que pasan a tener los bienes al entrar a formar parte de una categoría especial de bienes patrimoniales de las Administraciones públicas, así como de la problemática registral de estos derechos preferenciales.

La tercera parte de la obra da comienzo con dos trabajos sobre los antecedentes históricos de los derechos de adquisición. El primero, firmado por Carlos Varela Gil (Universidad de Cádiz), centra su estudio en los orígenes del retracto convencional, en concreto, en el pacto de retrovendo romano que consistía en un acuerdo mediante el cual el vendedor se reservaba la posibilidad de poder recuperar la cosa vendida de acuerdo a unos requisitos establecidos. Sin embargo, José Justo Megías (Universidad de Cádiz) estudia el dominio y la adquisición preferente en la Baja Edad Media, período de especial interés histórico-jurídico, por representar el comienzo de una lenta homogeneización del Derecho, frente a la dispersión normativa del período anterior.

Desde el punto de vista procesal, Federico Adán Doménech (Universitat Rovira i Virgili) analiza el retracto, partiendo de la propia conceptualización jurisprudencial de la acción de retracto, la vía procesal para su incoación, los requisitos, la legitimación y los plazos.

Ángel Urquizu Cavallé (Universitat Rovira i Virgili) aborda los aspectos tributarios que pueden afectar a los derechos de adquisición preferente. El autor analiza el incremento económico que pueden generar estos derechos, así como las consecuencias tributarias atendiendo, en todo caso, a la amplia casuística que puede darse en la práctica. Además, se ocupa de la calificación como prestación de servicios de la transmisión y posterior adquisición de derechos de adquisición, operación sujeta al Impuesto sobre el Valor Añadido o al Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, según la condición del transmitente.

Del enfoque del derecho comparado se ocupan Mario Trimarchi, Angela La Spina y Verónica Bongiovanni (Università degli Studi di Messina) con aportaciones desde el Derecho italiano. El profesor Trimarchi plantea un proceso de debilitamiento o neutralización de la prohibición del pacto comisorio, mientras que la profesora La Spina se ocupa del retracto sucesorio. Por último, a Verónica Bongiovanni corresponde el estudio de los derechos de adquisición en el régimen de

circulación de los bienes culturales, fundados en la ponderación tanto de intereses públicos como privados.

En vista de todo lo expuesto, resulta manifiesto el valor de la obra reseñada, en la que se hace gala de una exposición clara del marco teórico y legal de los derechos de adquisición desde una dimensión amplia y compleja. Nos encontramos ante un trabajo colectivo impecable, elaborado por un elenco de prestigiosos investigadores de distintas universidades españolas e italianas, que constituye una obra de referencia para quienes pretendan profundizar en el estudio de esta materia.