

# Libro Tercero

## De los bienes

### **TÍTULO XI. De los derechos de adquisición.**

#### **Capítulo I. Disposiciones generales.**

- Artículo 3111-1. Concepto y modalidades.
- Artículo 3111-2. Constitución.
- Artículo 3111-3. Naturaleza .
- Artículo 3111-4. Objeto.

#### **Capítulo II. De los derechos de adquisición preferente de origen legal.**

- Artículo 3112-1. Actos o negocios que facultan para su ejercicio.
- Artículo 3112-. Ejercicio del derecho de tanteo.
- Artículo 3112-3. Ejercicio del derecho de retracto.
- Artículo 3112-4. Responsabilidad.
- Artículo 3112-5. Plazo de ejercicio y caducidad.
- Artículo 3112-6. Reembolsos.
- Artículo 3112-7. Transmisibilidad y renunciabilidad.
- Artículo 3112-8. Derecho legal de adquisición preferente de comuneros.
- Artículo 3112-9. Derecho legal de adquisición preferente de colindantes.
- Artículo 3112-10. Colisión entre derechos de adquisición preferente de distinto tipo.

#### **Capítulo III. De los derechos de adquisición de constitución voluntaria.**

- Sección 1ª. Disposiciones generales.
- Artículo 3113-1. Constitución.
- Artículo 3113-2. Cotitularidad.
- Sección 2ª. De los derechos de adquisición preferente de constitución voluntaria.
- Artículo 3113-3. Actos o negocios que facultan para su ejercicio.
- Artículo 3113-4. Duración.
- Artículo 3113-5. Ejercicio del derecho.
- Artículo 3113-6 Reembolsos.
- .Artículo 3113-7. Transmisibilidad y renunciabilidad.
- Sección 3ª. Del derecho de opción.
- Artículo 3113-8. Constitución.
- Artículo 3113-9. Duración.
- Artículo 3113-10. Ejercicio.
- Artículo 3113-11. Transmisibilidad del derecho de opción.
- Artículo 3113-12. Transmisibilidad del bien.
- Artículo 3113-13. Inoponibilidad de las cargas posteriores.
- Artículo 3113-14. Conservación del bien, frutos, mejoras y accesiones.
- Artículo 3113-15. Cancelación de la inscripción del derecho de opción caducado.
- Sección 4ª. Del derecho de readquisición.
- Artículo 3113-16. Duración.
- Artículo 3113-17. Oponibilidad.
- Artículo 3113-18. Frutos.
- Artículo 3113-19. Readquisición y comunidad de bienes.

Artículo 3113-20. Normas supletorias.

El **Título XI**, sin lugar a dudas una de las novedades más interesantes y complejas de este Libro III, contiene una regulación de carácter general de los derechos reales de adquisición, sin perjuicio de la ordenación de supuestos concretos en leyes especiales. Su falta hasta la fecha ha suscitado numerosas dudas interpretativas y ha sido causa de un elevado grado de litigiosidad. Existe acuerdo generalizado en la doctrina sobre la conveniencia de una ordenación general y sistemática de estos derechos, consenso que se extiende a la consideración del Código como su sede natural. No se ocultan sin embargo las dificultades de esta labor, derivadas de la existencia de puntos de vista muy diferentes relativos al contenido de la regulación. Uno de los objetivos prioritarios que ha servido de guía es responder a las cuestiones más conflictivas en la práctica. Se incorporan cuando existen soluciones consolidadas en la jurisprudencia. Cuando ésta adolece de falta de homogeneidad o no ha resuelto el problema, se prefieren aquellas soluciones que contribuyen en mayor grado a la seguridad del tráfico. Por otra parte, se evita calificar dogmáticamente la naturaleza jurídica de los efectos del ejercicio de estos derechos dejando esta labor al intérprete.

Se distingue entre derecho de tanteo y derecho de retracto, por una parte, que se configuran como dos fases de un mismo derecho de adquisición preferente, derecho de opción y derecho de readquisición, por la otra, conformados como derechos de adquisición directa. Ello justifica que la rúbrica del Título se refiera a *derechos de adquisición*, omitiendo el apelativo *preferente*, que no encaja con el derecho de opción, ni con el derecho de readquisición.

A partir de esta premisa, la estructura atiende al posible origen, legal o voluntario, de los derechos reales de adquisición y a la distinción entre el derecho de adquisición y el derecho de opción. Así, el Título XI se estructura en tres Capítulos, destinados a regular, respectivamente, las disposiciones generales (Capítulo I), los derechos de adquisición preferente de origen legal (Capítulo II) y los derechos de adquisición de constitución voluntaria (Capítulo III). Este último Capítulo se divide, a su vez, en cuatro Secciones, que ordenan las disposiciones generales (Sección 1ª), el derecho de adquisición preferente de constitución voluntaria (Sección 2ª), el derecho de opción (Sección 3ª) y el derecho de readquisición (Sección 4ª). Este último se concibe como una modalidad del derecho de opción, pero con especialidades respecto del régimen general de este.

Los derechos reales de adquisición nacen directamente de la ley o se constituyen voluntariamente. En el primer supuesto, tienen siempre naturaleza real. En el segundo solo si cumplen determinados requisitos. En concreto, por razones de seguridad jurídica, entre las opciones de política legislativa que cabe asumir, se ha elegido dotar de carácter constitutivo a la inscripción del derecho en el Registro de la Propiedad cuando recae sobre bienes inmuebles. Ello no obsta a que los derechos de adquisición puedan ser configurados por los particulares como derechos personales con eficacia obligacional, que pueden acceder al Registro de la Propiedad en los supuestos y con los requisitos que establezca la legislación hipotecaria: lo que implica su oponibilidad frente a terceros.

Respecto del derecho legal de adquisición preferente (Capítulo II), cabe destacar las siguientes cuestiones. En primer lugar, se generaliza la solución consistente en reconocer siempre una fase de tanteo previa a la de retracto, así como la de vedar la posibilidad de utilizar el derecho de retracto cuando, practicada la correspondiente notificación con todos los requisitos legales, el titular del derecho de adquisición no ejerce el derecho de tanteo. Esta solución garantiza una mayor seguridad jurídica y contribuye a evitar algunas conductas abusivas. Asimismo, de acuerdo con el sistema propuesto, es el momento de la efectiva adquisición de la propiedad o derecho real por el tercero el que marca el punto de inflexión, delimitando las dos fases en el ejercicio del derecho de adquisición preferente. Si el titular del derecho lo hace valer antes de que se produzca la adquisición de la propiedad o derecho real por el tercero, estará ejerciéndolo en fase de tanteo, y si lo hace tras la adquisición, en fase de retracto, con efectos jurídicos distintos.

La posibilidad de ejercer el derecho de adquisición aun antes de perfeccionado el contrato con finalidad transmisiva, aunque fijadas ya las condiciones del negocio, previene los inconvenientes de desplazar a un tercero la adquisición, o incluso el contrato que le sirve de causa. Si el titular del derecho de adquisición no está interesado en ejercerlo en esta fase, el propietario queda libre para enajenar el bien en favor del tercero sin que éste corra el riesgo de sufrir los efectos del posterior ejercicio del derecho de retracto. De esta forma se produce la menor perturbación posible en el tráfico jurídico.

Para fomentar el interés del propietario en notificar las condiciones de la enajenación proyectada antes de que esta se produzca se introduce una norma de responsabilidad, que opera tanto a favor del titular del derecho de adquisición preferente como del tercero retraído, obligando al propietario a resarcirles por los mayores gastos que les haya supuesto el ejercicio del derecho en una fase posterior cuando aquél haya impedido u obstaculizado que pudiera hacerse valer antes.

En otro orden de cosas, se parte de la distinción entre plazo de ejercicio y plazo de caducidad. El derecho puede ser ejercido desde que el titular del mismo tiene conocimiento cabal, por cualquier medio, de la enajenación –proyectada o efectuada– y de sus condiciones. En cuanto al plazo de caducidad, se fija como *dies a quo* el de la notificación de las condiciones de la transmisión, combinando este criterio con otro adicional de carácter objetivo: el momento final del plazo de caducidad nunca puede superar un año desde la inscripción en el Registro de la Propiedad de la enajenación que faculta para ejercer el derecho de retracto.

Se actualiza la materia referente a los reembolsos necesarios para hacer uso del derecho de adquisición preferente, incorporando algunas reglas consolidadas en la jurisprudencia y aclarando algunos supuestos dudosos.

Como es tradicional, se dedican normas específicas a los derechos legales de adquisición preferente de comuneros y de colindantes, con una puesta al día de su contenido, y se solventa la laguna normativa existente en materia de colisión entre derechos legales de adquisición preferente de distinto tipo.

En relación con los derechos de adquisición de constitución voluntaria (Capítulo III), la Sección 1ª (Disposiciones generales) se detiene en la constitución y la cotitularidad del derecho. La Sección 2ª (Derecho de adquisición preferente de constitución voluntaria) trata de los actos o negocios que facultan para su ejercicio, duración, ejercicio del derecho –con remisión a las normas que rigen el derecho legal de adquisición preferente, a salvo determinadas variaciones–, reembolsos, transmisibilidad y renunciabilidad. En la Sección 3ª se regula el derecho de opción, circunscrito a los supuestos en que el mismo puede tener naturaleza real, lo que exige, en todo caso, que el contrato definitivo sea un contrato traslativo del dominio o de otro derecho real con finalidad adquisitiva (el paradigma es la opción de compra). Se dedican normas específicas a las siguientes materias: constitución, duración, ejercicio, transmisibilidad –tanto del derecho de opción como del bien sujeto al mismo–, inoponibilidad de las cargas posteriores, conservación del bien, frutos, mejoras y accesiones, ~~y cancelación de la inscripción del derecho de opción caducado. Esta última cuestión ha merecido dos preceptos específicos~~ Además, se regulan las cuestiones relativas a la cancelación de la inscripción, tanto de las cargas posteriores a la opción ejercida como de la opción caducada, pese a su naturaleza registral, por su elevada litigiosidad, y las carencias de la legislación hipotecaria actual al respecto. ~~Sin embargo, cabría incorporar su contenido a una disposición adicional de modificación de la Ley Hipotecaria.~~

Por último, la Sección 4ª se dedica al derecho de opción pero con especialidades respecto del régimen general de éste. Resulta oportuno regular la figura en este Libro III, como derecho real. Con la fórmula propuesta se hace más hincapié en el derecho real de readquisición que

en el pacto. Al mismo tiempo queda puesta de relieve la indisoluble unión de este derecho real con el negocio transmisivo al que va asociado. La Sección 4ª comprende una serie de artículos relativos a la duración; oponibilidad; frutos; derecho de readquisición y comunidad de bienes; y aplicación supletoria de las normas generales sobre derecho de opción.

## **TÍTULO XI**

### **De los derechos de adquisición**

#### **CAPÍTULO I**

##### **Disposiciones generales**

Artículo 3111-1. *Concepto y modalidades.*

1. Son derechos reales de adquisición, el derecho de tanteo, el derecho de retracto, el derecho de opción y el derecho de readquisición.
2. El derecho de tanteo y el de retracto son facultades de un mismo derecho de adquisición preferente que faculta a su titular para adquirir la propiedad u otro derecho real sobre un bien cuando su propietario o titular decide enajenarlo o efectivamente lo enajena, con preferencia al adquirente y en las mismas condiciones.
3. El derecho de opción faculta a su titular para adquirir la propiedad u otro derecho real sobre un bien por el precio o contraprestación y dentro del plazo de tiempo fijados en el título que lo constituye.
4. El derecho de readquisición faculta a su titular para recuperar en los términos pactados el bien transmitido, con la obligación de satisfacer los reembolsos a los que se refiere el art. 3112-6.

Artículo 3111-2. *Constitución.*

Los derechos reales de adquisición nacen directamente de la ley o se constituyen voluntariamente con sujeción a los límites generales de la autonomía de la voluntad y a los establecidos en este Título.

Artículo 3111-3. *Naturaleza.*

1. Los derechos de adquisición de origen legal tienen siempre naturaleza real.
2. Los de origen voluntario solo tienen naturaleza real si cumplen los siguientes requisitos:

- a) Que en el título constitutivo se manifieste que el derecho se configura con tal carácter.
- b) Que el título constitutivo se formalice en escritura pública y, ~~si el derecho recae sobre bienes inmuebles,~~ se inscriba en el Registro de la Propiedad o en el Registro de Bienes Muebles.
- c) Que su constitución obedezca a la satisfacción de intereses legítimos.
- d) Que el objeto sobre el que recae el derecho se encuentre claramente determinado.

Artículo 3111-4. *Objeto.*

- 1. Los derechos reales de adquisición pueden recaer sobre bienes inmuebles o sobre bienes muebles ~~identificables~~ registrables.
- 2. Los derechos reales de adquisición pueden recaer sobre:
  - a) Un bien en su totalidad o una parte determinada del mismo.
  - b) Una cuota indivisa.
  - c) Un conjunto de bienes. Solo puede ejercerse el derecho de adquisición sobre bienes separados del conjunto cuando se ha fijado precio para cada uno de ellos.
- 3. Los derechos de adquisición sobre bienes futuros están sujetos a la condición de su existencia .

**Comentario [R1]:** Cabe el ejercicio del derecho sobre alguno de los bienes del conjunto? ¿En qué condiciones? No cabe, salvo si se establece expresamente con precio para cada uno. Creo que esa fue la postura defendida por Javier Gómez Gállego

## CAPÍTULO II

### De los derechos de adquisición preferente de origen legal

Artículo 3112-1. *Actos o negocios que facultan para su ejercicio.*

- 1. Salvo que la ley disponga otra cosa los derechos de adquisición preferente pueden ejercerse en los casos de compraventa, dación en pago y transmisión forzosa en pública subasta.
- 2. Cuando, con el fin de eludir el ejercicio del derecho de adquisición preferente, se simula un negocio distinto a los anteriores, el titular del derecho puede ejercerlo de modo simultáneo con la acción de simulación.
- 3. En los negocios en que se ha pactado un pago aplazado el titular del derecho de adquisición preferente que lo ejerce conserva el beneficio del plazo.

Artículo 3112-2. *Ejercicio del derecho de tanteo.*

- 1. El derecho de tanteo opera antes de que se produzca la transmisión de la propiedad o derecho real, una vez fijadas las condiciones de la transmisión proyectada que el propietario o titular del derecho está obligado a notificar de modo fehaciente al tanteante.

2. El tanteante tiene derecho a adquirir el bien en las mismas condiciones que lo habría hecho el tercero, salvo lo dispuesto en el apartado siguiente.
3. Cuando la transmisión se produce mediante un negocio a título gratuito o a título oneroso en el que no existe precio propiamente dicho, el tanteante debe satisfacer el valor de mercado del bien.

Artículo 3112-3. *Ejercicio del derecho de retracto.*

1. El derecho de retracto puede ejercerse una vez transmitida la propiedad o derecho real en los siguientes casos:
  - a) Cuando no se practica o no se hace debidamente la notificación a la que se refiere el artículo anterior.
  - b) Cuando se efectúa la enajenación por un precio o en condiciones menos gravosas que aquéllas que se notificaron.
  - c) Cuando la enajenación se produce antes de finalizar el plazo para ejercer el tanteo.
2. La enajenación ya efectuada debe ser notificada de forma fehaciente al retrayente con el fin de que pueda ejercer el derecho de retracto.

Para inscribir en el Registro de la Propiedad los títulos de adquisición entre vivos sobre fincas sujetas a un derecho de adquisición preferente debe justificarse la práctica de esta notificación.

3. El derecho de retracto queda excluido si, notificada debidamente la transmisión proyectada y sus condiciones, el titular del derecho tanteo no lo ejerce.
4. El bien retraído se adquiere en la misma situación jurídica en que se hallaba en el momento de la enajenación. En concreto:
  - a) No son oponibles al retrayente las cargas y gravámenes constituidas por el adquirente retraído tras su adquisición, consten o no inscritos en el Registro de la Propiedad.
  - b) La adquisición de los subadquirentes resulta ineficaz desde su inicio, y en su caso debe cancelarse la inscripción de la misma en el Registro de la Propiedad.

Artículo 3112-4. *Responsabilidad.*

Cuando por acción u omisión ~~dolosa o culposa~~ el transmitente frustra la posibilidad de ejercer el derecho de tanteo, queda obligado al resarcimiento de los ~~gastos- daños~~ ocasionados por esta causa ~~tanto al retrayente como al tercero de acuerdo con las reglas de la responsabilidad civil.~~

**Comentario [R2]:** ¿equiparar la omisión dolosa con la culposa, limitando su sanción al pago de gastos y no de daños?

Artículo 3112-5. *Plazo de ejercicio y caducidad.*

1. El titular del derecho de adquisición preferente puede ejercerlo desde que tiene conocimiento de las condiciones de la transmisión proyectada o efectuada.
2. Salvo que la ley establezca un plazo diferente, la facultad de ejercer el derecho de adquisición preferente caduca a los treinta días contados:

- a) desde la notificación fehaciente de la enajenación proyectada para el ejercicio del derecho de tanteo.
  - b) desde la notificación fehaciente de la existencia y condiciones de la enajenación efectuada para el ejercicio del derecho de retracto.
3. En todo caso el derecho de adquisición preferente caduca transcurrido un año desde la inscripción de la enajenación .

#### Artículo 3112-6. *Reembolsos.*

1. El titular del derecho de adquisición preferente no puede ejercerlo una vez perfeccionado el contrato celebrado con el tercero sin reembolsar a éste:
- a) El precio realmente pagado, coincida o no con el reflejado en el contrato. Se presume, salvo prueba en contrario, que el precio escriturado es el realmente satisfecho.
- En el caso de dación en pago el importe del reembolso es el valor de mercado del bien dado en pago.
- b) Los gastos del contrato y cualquier pago legítimo hecho para la transmisión del bien.
  - c) Los gastos necesarios y útiles hechos en la cosa transmitida. Se exceptúan los gastos útiles realizados con la intención de dificultar el ejercicio del derecho de retracto.
2. No son reembolsables los gastos ordinarios hechos para la conservación de la cosa.
3. No son reembolsables los gastos suntuarios, pero el adquirente retraído puede llevarse los objetos en que consistan si puede hacerlo sin menoscabo del bien.
4. El ejercicio de la acción de retracto exige la consignación del precio de la enajenación cuando sea conocido y el ofrecimiento del pago de los gastos de legítimo abono. Si el precio no es conocido al interponerse la acción, debe prestarse garantía suficiente de que será consignado cuando se conozca.

#### Artículo 3112-7. *Transmisibilidad y renunciabilidad.*

1. Los derechos de adquisición preferente de origen legal no son transmisibles ni embargables con independencia de la posición jurídica a la que van asociados.
2. Salvo disposición legal en contrario estos derechos son irrenunciables con carácter previo.
3. El titular del derecho de adquisición puede renunciar al mismo respecto de una determinada transmisión una vez tenga conocimiento de sus condiciones. La renuncia al derecho de tanteo implica la del derecho de retracto.

#### Artículo 3112-8. *Derecho legal de adquisición preferente de comuneros.*

1. Los comuneros tienen derecho de adquisición preferente cuando vaya a enajenarse o efectivamente se enajene a persona o personas ajenas a la comunidad una o varias cuotas. La legitimación corresponde a quien es comunero en el momento de proyectarse o producirse la enajenación y en el de ejercer el derecho.

2. Los partícipes en una subcomunidad tienen derecho de adquisición preferente en caso de enajenación de una cuota de la misma.
3. El derecho de adquisición preferente corresponde individualmente a cada comunero. Ninguno puede ejercerlo en representación de los demás sin que le haya sido conferida ésta, a salvo la posibilidad de ratificar lo actuado.
4. Si dos o más comuneros quieren ejercer el derecho de adquisición preferente pueden hacerlo en proporción a sus respectivas cuotas. Si alguno de los legitimados no ejerce su derecho, la parte correspondiente al mismo acrece el derecho del resto de los copartícipes en proporción a sus respectivas cuotas.
5. Por acuerdo unánime de los comuneros puede variar el criterio para resolver la posible concurrencia de varios de ellos en el ejercicio del derecho de adquisición preferente.

*Artículo 3112-9. Derecho legal de adquisición preferente de colindantes.*

1. Los propietarios de las fincas rústicas colindantes con otra finca rústica tienen derecho de adquisición preferente cuando su propietario va a enajenarla o efectivamente la enajena siempre que se cumplan los requisitos siguientes:
  - a) Que la finca vaya a enajenarse o se enajene a persona que no sea propietaria de ninguna de las colindantes.
  - b) Que la superficie de la finca enajenada sea inferior a la de la unidad mínima de cultivo.
  - c) Que la finca que se enajena y la del titular del derecho de adquisición sean susceptibles de explotación conjunta.
2. Quedan excluidas las fincas en las que existen construcciones ajustadas a la legalidad cuyo valor represente más de los dos tercios del de la finca.
3. La legitimación corresponde a quien es propietario de la finca tanto en el momento de proyectarse o producirse la enajenación como en el de ejercer el derecho de adquisición preferente.
4. Si la enajenación es a favor de varias personas en proindiviso y solo alguna o algunas de ellas son propietarias de fincas colindantes, el titular del derecho de adquisición preferente puede ejercerlo frente a quienes no lo son por la cuota que les corresponde.
5. Si la finca colindante cuya propiedad legitima para el ejercicio del derecho de adquisición preferente corresponde en copropiedad a varios sujetos no está legitimado cada uno de ellos para ejercerlo en interés de la comunidad sin el consentimiento de todos los demás. Tampoco está legitimado para ejercerlo en interés propio.
6. Si existen varias personas legitimadas tienen preferencia por este orden:
  - a) La persona física que sea agricultor profesional de acuerdo con la legislación especial o la persona jurídica cuya finalidad u objeto social principal sea la actividad agraria.
  - b) En su defecto o si varios sujetos cumplen el requisito anterior, el propietario que mediante el ejercicio del derecho de adquisición preferente iguale o supere la extensión de la unidad mínima de cultivo. Si más de un colindante cumple esta condición tiene preferencia el propietario de la finca de menor extensión.



c) Si ningún sujeto cumple con el requisito anterior prevalece el propietario de la finca colindante de mayor superficie y, si esta es idéntica, el propietario de la finca con más perímetro colindante.

d) Si no puede resolverse la preferencia conforme a los criterios anteriores, el propietario que primero lo solicite dentro de los respectivos plazos de ejercicio.

7. El sujeto que ejerce el derecho de adquisición preferente está obligado a agrupar la finca adquirida con aquella cuya propiedad le legitimó para el ejercicio del derecho en el plazo de seis meses contados desde la adquisición. Igualmente está obligado a conservarlas agrupadas un mínimo de seis años a contar desde el mismo día, sin que pueda enajenarlas *inter vivos* de forma separada antes de este plazo. La prohibición temporal de disponer de las fincas de forma separada afecta a los subadquirentes.

Artículo 3112-10. *Colisión entre derechos de adquisición preferente de distinto tipo.*

1. Los derechos legales de adquisición preferente prevalecen sobre los de origen voluntario.

2. Entre los derechos de adquisición preferente de origen legal el orden de preferencia es el siguiente:

a) Derecho de adquisición preferente del comunero y, en su defecto, el del nudo propietario en la enajenación del usufructo.

b) Derecho de adquisición preferente del arrendatario.

c) Derecho de adquisición preferente de los colindantes.

3. Las reglas anteriores se entienden sin perjuicio de lo establecido por las leyes especiales respecto de los derechos de adquisición preferente regulados a favor de las Administraciones Públicas.

4. Entre los derechos de adquisición preferente de origen voluntario tiene preferencia el que primero se haya inscrito.

## CAPÍTULO III

### De los derechos de adquisición de constitución voluntaria

#### SECCIÓN 1ª. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 3113-1. *Constitución.*

1. La constitución voluntaria de los derechos de adquisición preferente puede hacerse por acto *inter vivos* o *mortis causa*, a título gratuito u oneroso.

2. El título constitutivo del derecho de adquisición ha de contener como mínimo las siguientes menciones:

- a) El sujeto o sujetos a favor de quienes se constituye.
- b) El objeto sobre el que recae.
- c) El plazo de duración del derecho.
- d) La voluntad del constituyente o constituyentes de configurar el derecho como real.
- e) En su caso la prima convenida para conceder el derecho de adquisición. La prima no se considera anticipo del precio, salvo pacto en contrario.
- f) El domicilio del titular del derecho de adquisición preferente o del concedente de la opción a los efectos de las notificaciones preceptivas. Adicionalmente las partes pueden señalar una dirección electrónica para la práctica de las citadas notificaciones siempre que se garantice la autenticidad de la comunicación y de su contenido, y quede constancia fehaciente del envío y recepción, y del momento en que se hizo.

#### Artículo 3113-2. *Cotitularidad.*

El derecho de adquisición constituido a favor de varios titulares debe ser ejercido por todos ellos conjuntamente salvo que en el título constitutivo se disponga otra cosa.

### SECCIÓN 2ª. DE LOS DERECHOS DE ADQUISICIÓN PREFERENTE DE CONSTITUCIÓN VOLUNTARIA

#### Artículo 3113-3. *Actos o negocios que facultan para su ejercicio.*

1. Los derechos de adquisición preferente pueden ejercerse en los casos de compraventa, dación en pago, transmisión forzosa en pública subasta y aquéllos que presenten analogía con los anteriores, atendida la naturaleza y función del negocio, salvo que en el título constitutivo se disponga otra cosa. Salvo estipulación en contrario, no afectan al derecho las transmisiones gratuitas *inter vivos* o *mortis causa*.
2. Resultan aplicables a los derechos de adquisición de origen voluntario lo dispuesto en el artículo 3112-1.2 y 3.

#### Artículo 3113-4. *Duración.*

1. El derecho de adquisición preferente puede constituirse por un plazo máximo de treinta años desde la fecha de su constitución para la primera transmisión, y por un máximo de diez años a computar desde la primera ~~transmisión~~ enajenación si se ha pactado su ejercicio en segundas y ulteriores transmisiones.
2. El derecho puede ser objeto de prórrogas sucesivas, cada una de las cuales no puede exceder del plazo de diez años. Dichas prórrogas no perjudicarán en ningún caso los derechos ya adquiridos por terceros.
3. Si no se ha fijado plazo de duración en el título constitutivo se entiende que es de diez años a contar desde el día en que quedó constituido el derecho.

#### Artículo 3113-5. *Ejercicio del derecho.*

El ejercicio del derecho de adquisición preferente de constitución voluntaria se rige por lo dispuesto en los artículos 3112-2 a 3112-5 con las siguientes variaciones:

- a) ~~En defecto de pacto~~ Salvo que en el título constitutivo se disponga otra cosa, solo puede ejercerse respecto de la primera transmisión onerosa.
- b) En el título constitutivo puede excluirse el derecho de tanteo.

Artículo 3113-6. *Reembolsos.*

Resulta aplicable a los derechos de adquisición preferente de constitución voluntaria lo dispuesto en cuanto a los reembolsos debidos por el art. 3112-6.

Artículo 3113-7. *Transmisibilidad y renunciabilidad.*

1. El derecho de adquisición preferente es transmisible sin necesidad de contar con el consentimiento del concedente salvo que se haya constituido en consideración a su titular o se disponga lo contrario en el título constitutivo.
2. Las partes pueden acordar que el concedente tenga derecho a participar del precio de la transmisión onerosa del derecho.
3. El derecho es embargable aunque el titular del mismo no tenga la facultad de transmisión.
4. El titular del derecho puede renunciar respecto de un determinado acuerdo de transmisión. La renuncia a ejercer el derecho de tanteo implica la renuncia al derecho de retracto.

## SECCIÓN 3ª. DEL DERECHO DE OPCIÓN

Artículo 3113-8. *Constitución.*

Además de las menciones del artículo 3113-1.2, el título constitutivo ha de contener:

- a) El precio o contraprestación a satisfacer por el bien en caso de ejercerse la opción o los criterios objetivos para su determinación.
- b) En su caso el pacto al que se refiere el artículo 3113-10.5.II.

Artículo 3113-9. *Duración.*

1. El derecho real de opción puede constituirse por un tiempo máximo de diez años. Este mismo plazo se aplica cuando no se ha pactado otro.
2. Las partes pueden pactar prórrogas sucesivas, cada una de las cuales no puede exceder del plazo máximo establecido en el apartado anterior.
3. No obstante lo dispuesto en los apartados anteriores, cuando el derecho de opción se constituye como anejo a un arrendamiento, superficie, hipoteca u otro derecho

inscribible en el Registro de la Propiedad, su duración puede alcanzar, sin excederla, la totalidad de la de éste, con las prórrogas correspondientes.

Artículo 3113-10. *Ejercicio.*

1. El derecho de opción se ejerce mediante declaración de voluntad unilateral recepticia dentro del plazo de duración del mismo.
2. El optante debe notificar fehacientemente el ejercicio de la opción al concedente de la misma en el domicilio o, en su caso, en la dirección de correo electrónico señalada a tal efecto en el título constitutivo.
3. Se considera ejercido tempestivamente el derecho de opción cuando el optante emite la correspondiente declaración de voluntad antes de que transcurra el plazo de caducidad del derecho, aunque la misma llegue al concedente fuera de plazo sin culpa del optante.
4. El ejercicio del derecho de opción determina la perfección del contrato con finalidad traslativa del dominio o derecho real proyectado, sin necesidad de que el concedente deba emitir a tal efecto una nueva declaración de voluntad.

El pago del precio del bien no constituye requisito de perfección del citado contrato salvo que se disponga lo contrario en el título constitutivo.

5. Ejercida tempestivamente la opción, el optante tiene derecho a exigir la formalización del contrato en escritura pública. Si el concedente de la opción no se aviene a otorgarla ~~lo hará el Juez en su nombre puede ser suplido por el juez~~

Sin embargo, el optante está facultado para otorgar unilateralmente la escritura cuando así se haya pactado de manera expresa, una vez acreditada la notificación a la que se refiere el apartado 2 [y la consignación del precio](#).

Artículo 3113-11. *Transmisibilidad del derecho de opción.*

1. El derecho de opción es transmisible sin necesidad de contar con el consentimiento del concedente, salvo que se haya constituido en consideración a su titular o se disponga lo contrario en el título constitutivo.
2. Las partes pueden acordar que el concedente tenga derecho a participar del precio de la cesión del derecho de opción.

Artículo 3113-12. *Transmisibilidad del bien.*

1. El propietario del bien sujeto al derecho de opción puede enajenarlo sin consentimiento del optante salvo que en el título constitutivo se establezca una prohibición de enajenar. Tiene la obligación de notificar fehacientemente la transmisión al optante
2. Los actos de enajenación no perjudican el derecho del optante, que subsiste frente al nuevo propietario hasta el vencimiento del plazo

Artículo 3113-13. ~~Inoponibilidad de~~ [Preferencia sobre](#) las cargas posteriores.

1. Los derechos reales o gravámenes constituidos con posterioridad a la inscripción del derecho de opción no afectan al optante, ~~que adquiere el bien libre de los mismos~~. Los asientos mediante los que hayan accedido tales cargas al Registro de la Propiedad se cancelan siempre que se acredite la consignación del precio o contraprestación hasta el límite máximo del valor de las cargas a disposición de los titulares de las mismas, a quienes debe notificarse el ejercicio del derecho de opción así como la consignación practicada a su favor. No obstante, el optante puede elegir que las cargas subsistan con deducción de su valor del precio a satisfacer.

2. Puede deducirse de la cantidad a consignar:

- a) El importe de la prima de la opción cuando se considere parte del precio.
- b) El importe de las cargas anteriores a la propia opción y preferentes a esta asumidas o satisfechas por el optante, aun cuando este importe absorba la totalidad del precio.

3. Queda excluido el deber de consignar:

- a) Si los titulares de cargas posteriores a la inscripción del derecho de opción consienten en ello.
- b) Si los titulares de estas cargas admiten una prestación sustitutoria en lugar de la consignación del precio.

4. El pacto de compensar el precio con las deudas que el concedente tenga con el optante no excluye el deber de consignar.

Artículo 3113-14. *Conservación del bien, frutos, mejoras y accesiones.*

1. El propietario está obligado a conservar con la diligencia debida el bien sujeto al derecho de opción y responde ante el optante por el deterioro que sufra por su culpa o dolo.

2. El titular del derecho de opción tiene la facultad de inspeccionar el bien para comprobar su estado de conservación.

3. Los gastos necesarios para la conservación del bien son de cargo del propietario. Los frutos pendientes en el momento de ejercer el derecho de opción, las mejoras útiles realizadas por el propietario y las accesiones pertenecen al optante, que no tiene la obligación de pagar su importe.

4. No son reembolsables las mejoras de puro lujo o recreo, pero el propietario puede llevarse los objetos en que consistan si puede hacerlo sin menoscabo del bien.

5. Las reglas contenidas en este artículo tienen carácter dispositivo.

Artículo 3113-15. *Cancelación de la inscripción del derecho de opción caducado.*

La cancelación del asiento de inscripción del derecho de opción una vez transcurrido su plazo de duración exige la concurrencia de alguna de las circunstancias siguientes:

- a) Consentimiento del optante.
- b) Resolución judicial de la que resulte que el derecho de opción se ha extinguido por no ejercicio del mismo.

c) Estipulación expresa en el negocio constitutivo de la posibilidad de acreditar unilateralmente el concedente del derecho de opción o sus causahabientes que el mismo ha caducado por transcurso del plazo sin que haya sido ejercido, unida a la citada acreditación.

d) Transcurso de cinco años desde la finalización del plazo para el ejercicio del derecho, salvo prórroga legal del asiento registral, siempre que no conste asiento alguno que indique haberse ejercido el derecho, modificado el título o reclamado judicialmente su cumplimiento.

## SECCIÓN 4ª. DEL DERECHO DE READQUISICIÓN

### 3113-16. *Duración.*

El derecho de readquisición puede constituirse por un tiempo máximo de diez años.

Si no se ha fijado plazo de duración en el título constitutivo, éste es de diez años.

### 3113-17. *Oponibilidad.*

El titular de este derecho puede ejercerlo frente a todo aquel cuya adquisición traiga causa del adquirente, ~~y reciba~~ recibiendo la cosa libre de gravámenes posteriores, sin perjuicio de la protección de terceros de buena fe.

### 3113-18. *Frutos.*

Cuando al transmitirse la finca haya frutos manifiestos o nacidos, no se hará abono ni prorrateo de los que existan al tiempo de la readquisición.

Si sólo los hay al tiempo de la readquisición, se prorratean entre el readquirente y el transmitente, dando a este la parte correspondiente al tiempo que poseyó la finca en el último año, a contar desde la adquisición.

### 3113-19. *Readquisición y comunidad de bienes.*

1. El adquirente de una cuota indivisa gravada con derecho de readquisición que adquiere el bien como consecuencia del ejercicio de la acción de división, puede obligar al readquirente a adquirir el todo, reembolsando el precio y gastos correspondientes.

2. Cuando varios comuneros transmiten separadamente su cuota a la misma persona, con derecho de readquisición, cada uno puede ejercer este derecho por su cuota respectiva y el adquirente no puede obligarles a adquirir la totalidad del bien.

3. Cuando los comuneros transmiten conjuntamente el bien objeto de la comunidad con derecho de readquisición, ninguno de ellos puede ejercer este derecho más que por su parte respectiva. En ese caso, el adquirente puede exigirles la adquisición de la totalidad del bien.

Las mismas reglas se aplican cuando quien transmitió un bien con derecho de readquisición fallece y este derecho es adjudicado en comunidad a varios herederos.

3113-20 *Normas supletorias.*

En lo no previsto en esta Sección se aplican las normas que regulan el derecho de opción.