

La tercería de dominio y la transmisión de inmuebles

La defensa de los derechos reales en la ejecución singular

MANUEL ESPEJO LERDO DE TEJADA

La tercería de dominio y la transmisión de inmuebles

La defensa de los derechos reales en la
ejecución singular



Agencia de Obra Pública de la Junta de Andalucía
CONSEJERÍA DE FOMENTO Y VIVIENDA



Unión Europea

Fondo Europeo
de Desarrollo Regional
"Una manera de hacer Europa"



THOMSON REUTERS
ARANZADI

Primera edición, 2015.

Obra incluida en los siguientes Proyectos de Investigación:

Sujetos e Instrumentos del Tráfico Privado (VI), DER 2012-34028 financiado por el Ministerio de Economía y Competitividad del Gobierno de España.

Vivienda, préstamo y ejecución (G-GI3003IDIP), de la Consejería de Fomento y Vivienda de la Junta de Andalucía, financiado mediante fondos públicos de la Unión Europea y de la Junta de Andalucía.

El editor no se hace responsable de las opiniones recogidas, comentarios y manifestaciones vertidas por los autores. La presente obra recoge exclusivamente la opinión de su autor como manifestación de su derecho de libertad de expresión.

La Editorial se opone expresamente a que cualquiera de las páginas de esta obra o partes de ella sean utilizadas para la realización de resúmenes de prensa.

Cualquier forma de reproducción, distribución, comunicación pública o transformación de esta obra solo puede ser realizada con la autorización de sus titulares, salvo excepción prevista por la ley. Diríjase a CEDRO (Centro Español de Derechos Reprográficos) si necesita fotocopiar o escanear algún fragmento de esta obra (www.conlicencia.com; 91 702 19 70 / 93 272 04 45).

Por tanto, este libro no podrá ser reproducido total o parcialmente, ni transmitirse por procedimientos electrónicos, mecánicos, magnéticos o por sistemas de almacenamiento y recuperación informáticos o cualquier otro medio, quedando prohibidos su préstamo, alquiler o cualquier otra forma de cesión de uso del ejemplar, sin el permiso previo, por escrito, del titular o titulares del copyright.

Thomson Reuters y el logotipo de Thomson Reuters son marcas de Thomson Reuters

Aranzadi es una marca de Thomson Reuters (Legal) Limited

© 2015 [Thomson Reuters (Legal) Limited / Manuel Espejo Lerdo de Tejada]

Editorial Aranzadi, SA
Camino de Galar, 15
31190 Cizur Menor (Navarra)

Imprime: Rodona Industria Gráfica, SL
Polígono Agustinos, Calle A, Nave D-11
31013 - Pamplona

ISBN: 978-84-9098-430-7

Depósito Legal: NA 1532/2015

Printed in Spain. Impreso en España

*A Antonio Gordillo, en agradecimiento por su magisterio
y por la generosa entrega de su tiempo*

Sumario

	<u>Página</u>
PRELIMINAR.....	15
CAPÍTULO 1	
LA PERTENENCIA AL EJECUTADO DEL INMUEBLE OBJETO DE LA EJECUCIÓN DINERARIA	
1. EJECUCIÓN DINERARIA Y TITULARIDAD DEL INMUEBLE	25
2. LA PROTECCIÓN DE LA TITULARIDAD DEL TERCERO MEDIANTE LA OPOSICIÓN INCIDENTAL	31
3. LA TITULARIDAD AJENA AL EJECUTADO Y LA TERCERÍA DE DOMINIO (REMISIÓN)	46
4. LA DEFENSA DE LA TITULARIDAD DEL INMUEBLE MEDIANTE LA LLAMADA «TERCERÍA REGISTRAL».....	47
5. LOS MECANISMOS DE PROTECCIÓN DE LOS POSEEDORES DEL INMUEBLE EN LA LEY DE ENJUICIAMIENTO CIVIL.....	56
CAPÍTULO 2	
EL PRESUPUESTO DE LA TERCERÍA DE DOMINIO, Y SU FALTA: LA NO PERTENENCIA DEL INMUEBLE AL EJECUTADO EN EL MOMENTO DEL EMBARGO	
1. INTRODUCCIÓN	65
2. LA TRANSMISIÓN A UN TERCERO DEL BIEN EMBARGADO CON CARÁCTER PREVIO AL EMBARGO COMO PRESUPUESTO DE LA TERCERÍA DE DOMINIO	71

	Página
2.1. <i>Contrato de finalidad transmisiva formalizado en escritura pública.....</i>	72
2.1.1. Una distinción como punto de partida: la entrega como obligación del vendedor y la entrega como tradición	72
2.1.2. Supuestos problemáticos	76
2.1.2.1. La compraventa con reserva de dominio y la transmisión de la propiedad mediante la escritura pública	76
2.1.2.2. La escritura pública y su eficacia transmisiva cuando se refiere a cosa futura	95
2.1.2.3. El «tradens» no poseedor y la transmisión del derecho real mediante la escritura.....	102
2.1.2.4. Eficacia traditoria de la escritura pública en la venta de cosa ajena.....	105
2.2. <i>Contrato formalizado en documento privado</i>	106
2.2.1. La falta de valor traditorio del documento privado y los conflictos que puede originar	106
2.2.2. La autenticidad del documento y el carácter fehaciente de su fecha.....	108
2.2.3. La entrega-tradición de los inmuebles.....	110
2.3. <i>La tercería de dominio ejercitada por quien es titular con carácter previo a un embargo que ha sido anotado, pero que no inscribe o inscribe tras la anotación preventiva de la traba</i>	114
2.3.1. ¿Es imprescindible la interposición de una tercería de dominio para la protección del titular?.....	114
2.3.2. Los requisitos procesales de la cancelación de la titularidad previa como resultado del procedimiento de apremio.....	122
2.3.3. ¿Es siquiera posible la interposición de la tercería por el titular? El criterio del Borrador de Anteproyecto de Ley de Reforma Integral de los Registros	134

CAPÍTULO 3

EL EMBARGO NO ANOTADO Y LOS TERCEROS ADQUIRENTES: ¿CABE QUE ÉSTOS EJERCITEN LA TERCERÍA DE DOMINIO?

1. PUNTO DE PARTIDA: LA NATURALEZA JURÍDICO-REAL Y NO MERAMENTE PROCESAL DE LOS EFECTOS DEL EMBARGO NO ANOTADO JUSTIFICA SU EFICACIA FRENTE A LOS ADQUIRENTES POSTERIORES DE LA COSA	141
--	-----

	Página
2. EL ADQUIRENTE POSTERIOR AL EMBARGO SÓLO QUEDA LIBRE DE ÉL SI CONCURREN EN SÍ LOS REQUISITOS DEL ARTÍCULO 34 LH	161
3. LA CADUCIDAD DE LA ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: LA INSCRIPCIÓN DE LA ADJUDICACIÓN Y LA CANCELACIÓN DE CARGAS POSTERIORES.....	169
3.1. <i>Los efectos de la caducidad de la anotación preventiva de embargo</i>	169
3.2. <i>Caducidad de la anotación preventiva de embargo y actos adquisitivos</i>	171
3.3. <i>Caducidad de la anotación preventiva y embargos posteriores</i>	191
3.4. <i>El embargo como gravamen o afectación real en la vigente Ley de Enjuiciamiento Civil</i>	199
4. EL TERCER ADQUIRENTE PROTEGIDO CONTRA EL EMBARGO NO ANOTADO Y EL POSIBLE EJERCICIO DE LA TERCERÍA DE DOMINIO.....	203

CAPÍTULO 4

EL MOMENTO PRECLUSIVO PARA LA INTERPOSICIÓN DE LA TERCERÍA DE DOMINIO: LA ADQUISICIÓN DEL DERECHO REAL EN LA SUBASTA JUDICIAL

1. SISTEMA ADQUISITIVO DEL DERECHO REAL EN LA SUBASTA Y MOMENTO PRECLUSIVO PARA LA INTERPOSICIÓN DE LA TERCERÍA DE DOMINIO.....	209
2. INTENTO DE RECONSTRUCCIÓN DEL SISTEMA DE TRANSMISIÓN EN LA SUBASTA	216
2.1. <i>Preliminar</i>	216
2.2. <i>La adquisición del Derecho real en la subasta pública</i>	217
2.3. <i>Algunas cuestiones particulares implicadas con la adquisición de la propiedad en la subasta pública</i>	236
2.3.1. <i>La tercería de dominio: momento preclusivo para su interposición</i>	236
2.3.2. <i>Los derechos de adquisición preferente</i>	244
2.3.3. <i>La acción reivindicatoria</i>	249
2.3.4. <i>La declaración de concurso del deudor ejecutado</i>	254
3. LA ADQUISICIÓN EN LA SUBASTA JUDICIAL: ¿SE PUEDE PRODUCIR INCLUSO A DEBITORE NON DOMINO?	258

	Página
3.1. <i>El giro en la interpretación jurisprudencial: la aplicación del artículo 34 LH en esta materia</i>	258
3.2. <i>Las adquisiciones en la subasta como objeto de protección</i>	271
3.3. <i>Las condiciones de protección del tercer adquirente a debitor non domino</i>	273
3.3.1. <i>¿Es compatible la buena fe del tercero con la posesión a título de dueño de persona diferente al ejecutado?</i>	273
3.3.2. <i>Adquisiciones previas al embargo, pero inscritas con posterioridad a la anotación preventiva. Significado de su cancelación</i>	286
 JURISPRUDENCIA CITADA	 297
1. TRIBUNAL CONSTITUCIONAL	297
2. TRIBUNAL SUPREMO	297
3. TRIBUNALES SUPERIORES DE JUSTICIA.....	303
4. AUDIENCIAS PROVINCIALES	304
5. DIRECCIÓN GENERAL DE LOS REGISTROS Y DEL NOTARIADO	305
 BIBLIOGRAFÍA	 309