

LA EFICACIA FRENTE A TERCEROS DE LOS DERECHOS REALES Y DE CRÉDITO

Javier Ocaña Gámiz



COMARES

JAVIER OCAÑA GÁMIZ

**LA EFICACIA FRENTE
A TERCEROS DE LOS DERECHOS
REALES Y DE CRÉDITO**

Granada, 2016

BIBLIOTECA COMARES DE CIENCIA JURÍDICA

© Javier Ocaña Gámiz

Editorial Comares S.L.
Polígono Industrial Juncaril
C/ Baza, parcela 208
18220 Albolote (Granada)
Tlf: 958 46 53 82

E-mail: libriacomares@comares.com • <http://www.editorialcomares.com>
<https://www.facebook.com/Comares> • <https://twitter.com/comareseditor>

ISBN: 978-84-9045-448-0 • Depósito legal: Gr. 1130-2016

Fotocomposición, impresión y encuadernación: Editorial Comares S.L.

SUMARIO

PRÓLOGO	XIX
AGRADECIMIENTOS	XXIII
ABREVIATURAS	XXV
INTRODUCCIÓN	XXVII

PARTE PRIMERA

CAPÍTULO I

DISTINCIÓN ENTRE DERECHOS REALES Y DERECHOS DE CRÉDITO

1. JUSTIFICACIÓN	1
2. INTRODUCCIÓN HISTÓRICA	2
3. PRINCIPALES TEORÍAS SOBRE LA CONCEPCIÓN DEL DERECHO REAL	7
3.1. Teoría clásica	7
3.2. Teoría obligacionista	9
3.3. Teorías eclécticas	11
3.4. Teoría realista	12
3.5. Teoría institucional	14
3.6. Teoría que conceptúa el derecho de crédito como un derecho de propiedad	14
3.7. Teorías que relativizan o niegan la importancia de la distinción entre derechos reales y derechos de crédito	15
4. PROPUESTA DE DISTINCIÓN	17
4.1. Punto de partida	17
4.1.1. <i>Reconocimiento de la importancia de la distinción</i>	17
4.1.2. <i>Crítica al método dogmático</i>	22
4.2. Relación jurídica y derecho real	24
4.3. La necesaria referencia a la cosa en la definición del derecho real: crítica a la absolutividad en sentido personalista	26
4.4. La improcedencia de reducir los derechos de crédito a derechos reales sobre el patrimonio del deudor	33

4.5.	Consideración de la inmediatividad como posible nota distintiva de los derechos reales .	36
4.6.	La inherencia de los derechos reales	42
4.7.	La eficacia de los derechos reales y de crédito	45
4.8.	Definición de derecho real	45
4.9.	Definición de derecho de crédito	46

CAPÍTULO II

LAS OBLIGACIONES *PROPTER REM* Y LOS DERECHOS DE NATURALEZA DISCUTIDA

1.	LAS OBLIGACIONES <i>PROPTER REM</i>	47
1.1.	Introducción	47
1.2.	Supuestos legales y terminología	50
1.3.	Naturaleza	53
1.4.	Excepcionalidad de las obligaciones <i>propter rem</i>	59
1.5.	Peculiaridades de las obligaciones <i>propter rem</i>	62
1.6.	Las cargas reales y el derecho real de censo	65
2.	LOS DERECHOS DE NATURALEZA DISCUTIDA	69
2.1.	El derecho arrendaticio	70
2.1.1.	<i>Planteamiento y supuestos legales</i>	70
2.1.2.	<i>Naturaleza y eficacia</i>	73
2.1.2.1.	<i>La cuestión de la inmediatividad y el contenido de la relación arrendaticia</i>	74
2.1.2.2.	<i>La eficacia frente a terceros</i>	78
2.1.3.	<i>Conclusión</i>	84
2.2.	El derecho de opción	85
2.2.1.	<i>Concepto y régimen legal</i>	85
2.2.2.	<i>Naturaleza y eficacia</i>	87
2.2.2.1.	<i>El derecho de opción legal</i>	87
2.2.2.2.	<i>El derecho de opción convencional no inscrito</i>	88
2.2.2.3.	<i>El derecho de opción inscrito de conformidad con el artículo 14 del Reglamento hipotecario</i>	93
2.2.2.4.	<i>La posibilidad de inscribir un «derecho real de opción» sin cumplir los requisitos del artículo 14 del Reglamento hipotecario</i>	96
2.2.3.	<i>Conclusión</i>	98
2.3.	El derecho de retención	98
2.3.1.	<i>Planteamiento</i>	98
2.3.2.	<i>Naturaleza y eficacia</i>	100
2.3.3.	<i>Conclusión</i>	109

CAPÍTULO III

LA ADMISIBILIDAD DE DERECHOS REALES INNOMINADOS CONSTRUIDOS EN EJERCICIO DE LA AUTONOMÍA PRIVADA

1.	PLANTEAMIENTO DE LA CUESTIÓN	111
2.	INTRODUCCIÓN HISTÓRICA Y DE DERECHO COMPARADO	114
3.	ARGUMENTOS QUE RESPALDAN LA VIGENCIA DEL PRINCIPIO DE <i>NUMERUS CLAUSUS</i>	117
3.1.	Ausencia en nuestro ordenamiento de algún precepto que permita la creación de nuevos derechos reales en virtud de la autonomía privada	117

3.2.	Eficacia <i>erga omnes</i> de los derechos reales	118
3.3.	Reserva de ley en lo concerniente a la creación de nuevos derechos reales	121
3.4.	Salvaguarda de la economía y riqueza nacionales, y otras razones de orden público	125
3.5.	Mayor facilidad y claridad en la llevanza del Registro de la Propiedad	128
4.	ARGUMENTOS QUE RESPALDAN LA VIGENCIA DEL PRINCIPIO DE <i>NUMERUS APERTUS</i>	130
4.1.	Principio de la autonomía de la voluntad	130
4.2.	Particular configuración de nuestro sistema de creación, transmisión y adquisición de derechos reales, y consiguiente imbricación del mismo con el Derecho de obligaciones	131
4.3.	Necesidad de adaptación a las cambiantes exigencias de la realidad de cada momento	134
4.4.	Libertad de cada uno de imponer sobre sus bienes los derechos que tenga por oportunos	134
4.5.	Modificabilidad de los tipos reales al amparo de algunas disposiciones normativas	135
4.6.	Artículos 2, 2º, de la Ley hipotecaria y 7 de su Reglamento	138
4.7.	Las Instrucciones sobre la manera de redactar los instrumentos públicos sujetos a registro	143
4.8.	La exposición de motivos de la Ley de reforma hipotecaria de 1944	144
4.9.	La común admisión de ciertos derechos reales no contemplados en la Ley	145
5.	LA POSICIÓN DEL TRIBUNAL SUPREMO Y DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE LOS REGISTROS Y DEL NOTARIADO	149
6.	LÍMITES CON RESPECTO A LA CREACIÓN CONVENCIONAL DE DERECHOS REALES INNOMINADOS	154
7.	CONCLUSIONES	162

PARTE SEGUNDA

CAPÍTULO IV

EL CONCEPTO DE TERCERO

1.	INTRODUCCIÓN	165
2.	PRIMERA APROXIMACIÓN	166
2.1.	Noción básica de «tercero». Su problemática en el Derecho de bienes	166
2.2.	Tercero propio e impropio en el Código civil	170
2.3.	Tercero relativo y tercero absoluto	175
3.	CLASIFICACIÓN DE LOS TERCEROS RELATIVOS	177
3.1.	Los <i>penitus extranei</i>	177
3.2.	Los terceros conexos	181
3.2.1.	<i>Terceros conexos directamente interesados</i>	181
3.2.1.1.	<i>Concepto</i>	181
3.2.1.2.	<i>Distinción entre tercer adquirente y cesionario o subrogado</i>	182
3.2.1.3.	<i>La figura del causahabiente a título particular por negocios inter vivos en el Código civil</i>	193
3.2.2.	<i>Terceros conexos indirectamente interesados</i>	197
3.2.2.1.	<i>Extensión del concepto</i>	197
3.2.2.2.	<i>La responsabilidad patrimonial universal del deudor como pretendida razón del carácter de causahabiente a título universal del acreedor. El concepto de causahabiente</i>	198
3.2.2.3.	<i>Facultades de intervención y acciones a disposición del acreedor</i>	204
3.2.2.4.	<i>Conclusión</i>	209
3.3.	Los terceros inconexos interesados jurídica o fácticamente	213

4.	RECAPITULACIÓN	215
5.	<i>EXCURSUS</i> : EL CONCEPTO DE TERCERO Y EL REQUISITO DE LA BUENA FE.....	218

CAPÍTULO V

**EL ÁMBITO DE LA EFICACIA
DE LOS DERECHOS DE CRÉDITO**

1.	INTRODUCCIÓN	225
2.	EFICACIA Y OponIBILIDAD	226
2.1.	La distinción entre eficacia y oponibilidad en la teoría del contrato	226
2.2.	Distinción entre eficacia y oponibilidad con respecto a los derechos de crédito. La eficacia relativa como regla general	232
3.	LA OponIBILIDAD DE LOS DERECHOS DE CRÉDITO	235
3.1.	El deber jurídico general de respeto a los derechos de crédito	235
3.2.	La especificidad de la oponibilidad de los derechos de crédito	238
4.	LA RESPONSABILIDAD EXTRA CONTRACTUAL POR LESIÓN DE UN DERECHO DE CRÉDITO POR PARTE DE UN TERCERO	240
4.1.	Admisibilidad y régimen jurídico	240
4.2.	Fundamento	246
4.2.1.	<i>La tesis que presenta la oponibilidad de los derechos de crédito como fundamento de la responsabilidad aquiliana derivada de su menoscabo por un tercero</i>	247
4.2.2.	<i>La necesidad del previo conocimiento del derecho crediticio malogrado por el tercero para que nazca la responsabilidad extracontractual. Su fundamento legal.</i>	247
4.2.3.	<i>El simple daño como fundamento de la responsabilidad del tercero que frustra la satisfacción de un derecho obligacional ajeno</i>	250
4.2.4.	<i>La posibilidad de lesión de un derecho de crédito por parte de un tercero: el crédito como elemento del activo patrimonial</i>	252
4.2.5.	<i>La naturaleza de los daños objeto de indemnización en vía de responsabilidad aquiliana</i>	256
5.	OponIBILIDAD Y EFICACIA DE LOS DERECHOS OBLIGACIONALES REFERENTES A BIENES AJENOS DETERMINADOS	257
5.1.	Planteamiento de la cuestión	257
5.2.	Algunos hitos jurisprudenciales a modo de orientación	258
5.2.1.	<i>La STSJ de Navarra de 28 de noviembre de 2000 y la oponibilidad de los derechos personales de goce</i>	258
5.2.2.	<i>La STS de 8 de mayo de 1992 y la oponibilidad de la renta vitalicia</i>	260
5.2.3.	<i>La STS de 4 de junio de 1990 y la oponibilidad de las obligaciones de no hacer respecto de cosa determinada</i>	261
5.3.	Análisis y valoración de los criterios en juego	262
5.3.1.	<i>El principio «nemo plus iuris ad alium transferre potest, quam ipse haberet».</i>	262
5.3.1.1.	<i>Consideraciones generales</i>	262
5.3.1.2.	<i>Tratamiento jurisprudencial de las obligaciones contractuales y a título oneroso de no disponer</i>	266
5.3.1.3.	<i>El principio «venta quita renta»</i>	268
5.3.2.	<i>El conocimiento por parte del tercero del derecho obligacional relativo al bien adquirido</i>	271
5.3.2.1.	<i>La debida salvaguarda del principio de relatividad de las relaciones jurídico-obligacionales</i>	271
5.3.2.2.	<i>Los límites propios de los derechos obligacionales relativos a bienes ajenos</i>	273
5.3.2.3.	<i>Derechos obligacionales relativos a cosa ajena y Registro de la Propiedad</i>	275

5.3.2.4.	<i>La inadmisibilidad de que el Derecho ampare la mala fe. Las consecuencias del ánimo defraudatorio del tercero</i>	278
5.4.	Medios de protección en favor del titular del derecho obligacional relativo al bien ajeno. Especial atención a la posible responsabilidad del tercer adquirente de mala fe.	280
5.4.1.	<i>Supuestos de responsabilidad contractual por incumplimiento del deudor-transmitedente</i>	280
5.4.2.	<i>Supuestos de ausencia de un verdadero tercero</i>	283
5.4.3.	<i>Supuestos de simulación absoluta</i>	284
5.4.4.	<i>Responsabilidad a cargo del tercero</i>	284
5.4.5.	<i>Resolución de la obligación</i>	285
5.5.	Recapitulación	286

CAPÍTULO VI

SUPUESTOS DE EFICACIA FRENTE A TERCEROS
DE DERECHOS OBLIGACIONALES

1.	LAS ACCIONES DIRECTAS DE LOS ARTÍCULOS 1597 Y 1722 DEL CÓDIGO CIVIL, Y 14 DE LA LEY 5/2012	289
1.1.	Concepto de acción directa	289
1.2.	Las acciones «directas» fundadas en obligaciones nacidas de la Ley: los supuestos concernientes a los seguros y al subarriendo	291
1.3.	Las acciones directas no fundadas en obligaciones legales: artículos 1597 y 1722 del Código civil	297
1.3.1.	<i>La acción directa del subcontratista de obra contra el comitente</i>	297
1.3.2.	<i>La acción del mandante contra el sustituto del mandatario</i>	299
1.3.3.	<i>Possibilidad de ejercicio extrajudicial</i>	304
1.3.4.	<i>Consecuencias</i>	306
1.4.	Un supuesto novedoso de acción directa: el artículo 14 de la Ley de mediación en asuntos civiles y mercantiles	307
2.	LA FIANZA	309
3.	LA RESPONSABILIDAD DEL ADQUIRENTE DE UN PISO O LOCAL EN RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL POR CUOTAS IMPAGADAS DEL ANTERIOR PROPIETARIO	312
4.	LA RESPONSABILIDAD SOLIDARIA DEL EMPRESARIO PRINCIPAL POR EL PAGO DE CUOTAS DE LA SEGURIDAD SOCIAL Y DE SALARIOS DEBIDOS POR LOS EMPRESARIOS CONTRATADOS O SUBCONTRATADOS. LA RESPONSABILIDAD SOLIDARIA EN LA SUCESIÓN EMPRESARIAL	315
5.	LA RESPONSABILIDAD SUBSIDIARIA DE LOS CLUBES DEPORTIVOS RESPECTO DEL PAGO DE CIERTAS INDEMNIZACIONES A CARGO DE LOS DEPORTISTAS PROFESIONALES	317
6.	DETERMINADAS FIGURAS QUE NO CONSTITUYEN VERDADEROS SUPUESTOS DE EFICACIA FRENTE A TERCEROS DE LOS DERECHOS DE CRÉDITO, AUNQUE ALGUNAS SÍ ENCARNEN SUPUESTOS DE EFICACIA FRENTE A TERCEROS DE LOS CONTRATOS	319
6.1.	Acciones directas fundadas en obligaciones nacidas <i>ex lege</i> , singularmente en el ámbito de los seguros	319
6.2.	Supuestos del Derecho tributario	319
6.3.	La asunción por el Estado de la obligación de indemnizar a las víctimas por la responsabilidad <i>ex delicto</i> derivada de actos terroristas	321
6.4.	Derechos arrendaticio y de retorno arrendaticio inscritos o sujetos a las leyes especiales. El derecho obligacional de aprovechamiento por turnos de bienes inmuebles inscrito. El supuesto del artículo 480 del Código civil	323
6.5.	La validez de los negocios jurídicos concluidos con terceros de buena fe por parte del mandatario desconocedor del previo advenimiento de una causa extintiva del mandato	326

6.6.	Pervivencia del contrato de trabajo a pesar del cambio de empresario	326
6.7.	Derecho de opción	327
6.8.	Posibilidad, en un supuesto de doble venta, de que el derecho crediticio de un comprador a que le sea entregada la cosa triunfe frente al derecho real ya adquirido por otro comprador.	327
6.9.	Extinción de derechos obligacionales que implican el goce de un piso o local ajeno en régimen de propiedad horizontal, por causa de la realización de actividades prohibidas.	328
6.10.	Contratos en favor de terceros	331
6.11.	Contratos a cargo de tercero	335
6.12.	La acción del acreedor contra tercero que haya malogrado la satisfacción de su derecho. Los contratos en daño de tercero.	336
6.13.	La responsabilidad por hecho ajeno y por daños provocados por defectos o vicios en la construcción	337
6.14.	Acción subrogatoria	338
6.15.	Cobro de los acreedores del causante sobre los legados testamentarios.	341
6.16.	Los derechos y acciones conferidos al acreedor de obligación de dar cosa determinada, cuando esta parece sin culpa del deudor antes de su constitución en mora	342
6.17.	La vinculación de las obligaciones nacidas del acuerdo de la mayoría en entes jurídicos de naturaleza corporativa, a aquellos miembros que no hayan votado favorablemente. Referencia especial a los convenios en el marco del concurso de acreedores	345
7.	LAS EXCEPCIONES A LA REGLA DE LA MERA EFICACIA <i>ERGA DEBITOREM</i> DE LOS DERECHOS DE CRÉDITO COMO <i>NUMERUS CLAUSUS</i>	348

PARTE TERCERA

CAPÍTULO VII

EL ÁMBITO DE LA EFICACIA DE LOS DERECHOS REALES. LA INOPONIBILIDAD

1.	INTRODUCCIÓN	351
2.	QUÉ SE ENTIENDE POR «EFICACIA» EN EL DERECHO DE BIENES.	353
2.1.	El esquema eficacia-oponibilidad propio de los derechos de crédito y su aplicabilidad a los derechos de naturaleza real	353
2.2.	Cómo entender la expresión «eficacia frente a todos» predicada de derechos que recaen sobre cosas y no respecto de personas	356
3.	NORMATIVA Y JURISPRUDENCIA QUE MANIFIESTAN LA EFICACIA <i>ERGA OMNES</i> DE LOS DERECHOS REALES.	361
3.1.	Preceptos manifestativos de la eficacia <i>erga omnes</i> de los derechos reales	361
3.1.1.	<i>Artículo 348, II, del Código civil.</i>	361
3.1.2.	<i>Artículo 1539.</i>	362
3.1.3.	<i>Artículo 1483.</i>	363
3.1.4.	<i>Artículo 1510.</i>	368
3.1.5.	<i>El principio general del Derecho «prior tempore, potior iure», y las disposiciones de Derecho escrito en que se plasma</i>	368
3.2.	Posición de la jurisprudencia.	371
4.	DISPOSICIONES NORMATIVAS DE CARÁCTER GENERAL QUE PODRÍAN DESAUTORIZAR LA PREDICADA EFICACIA <i>ERGA OMNES</i> DE LOS DERECHOS REALES: LA PROTECCIÓN DEL TERCERO EN EL DERECHO REGISTRAL.	372
4.1.	Planteamiento e <i>iter</i> expositivo	372

4.2.	La cuestión de la eficacia constitutiva de la inscripción registral para el nacimiento y transmisión de los derechos reales sobre inmuebles	374
4.2.1.	<i>La eficacia constitutiva de la inscripción registral no rige en España como norma de aplicación general</i>	374
4.2.2.	<i>Crítica de la tesis según la cual rige en nuestro ordenamiento un sistema de eficacia constitutiva de la inscripción limitado a los derechos sobre inmuebles previamente inscritos.</i>	379
4.3.	Introducción a la inoponibilidad: los artículos 606 del Código civil y 32 de la Ley hipotecaria	384
4.4.	La inoponibilidad nunca ha constituido un mecanismo de protección a los acreedores quirografarios del titular registral	385
4.5.	Un repaso a la historia de la normativa sobre la inoponibilidad desde 1861	387
4.6.	La inoponibilidad con anterioridad a las Leyes de 1944 y 1946	391
4.7.	El posible impacto de la promulgación del Código civil en 1889 sobre la comprensión del artículo 32 de la Ley hipotecaria	393
4.8.	La cuestión de la vigencia del criterio de inoponibilidad en la legislación hipotecaria de 1944-1946. Las adquisiciones <i>a non domino</i> y la jurisprudencia del Tribunal Supremo.	395
4.8.1.	<i>Planteamiento de la cuestión.</i>	395
4.8.2.	<i>La Sentencia del Tribunal Supremo de 5 de marzo de 2007: El artículo 34 de la Ley hipotecaria y las adquisiciones a non domino</i>	398
4.8.2.1.	<i>Caso enjuiciado y antecedentes jurisprudenciales.</i>	398
4.8.2.2.	<i>La posición definida en la Sentencia plenaria.</i>	401
4.8.3.	<i>La Sentencia del Tribunal Supremo 928/2007, de 7 de septiembre: Las virtualidades del artículo 32 de la Ley hipotecaria</i>	403
4.8.4.	<i>Posible incidencia de las modificaciones legales introducidas por la Ley 13/2015.</i>	406
4.8.5.	<i>Conclusiones</i>	410
4.8.5.1.	<i>Inoperancia del criterio de inoponibilidad en la actual legislación hipotecaria. Valor actual y requisitos de los artículos 32 de la Ley hipotecaria y 606 del Código civil.</i>	410
4.8.5.2.	<i>La impropiedad del criterio de inoponibilidad</i>	414
4.9.	La compatibilidad entre la eficacia <i>erga omnes</i> de los derechos reales y las adquisiciones <i>a non domino</i>	416
4.10.	El Registro de Bienes Muebles y su incidencia en la eficacia de los derechos reales	422
4.10.1.	<i>Naturaleza del Registro de Bienes Muebles.</i>	422
4.10.2.	<i>La protección del tercer adquirente a la luz de la normativa sobre el Registro de Venta a Plazos de Bienes Muebles.</i>	428
4.10.3.	<i>El régimen de los derechos reales sobre buques</i>	433
4.10.4.	<i>El régimen de los derechos reales sobre aeronaves.</i>	439

CAPÍTULO VIII

LA DOBLE VENTA Y LA INCIDENCIA DE SU REGULACIÓN EN LA EFICACIA FRENTE A TERCEROS DE LOS DERECHOS REALES

1.	INTRODUCCIÓN	441
2.	EL SUPUESTO DE HECHO DEL ARTÍCULO 1473 DEL CÓDIGO CIVIL	443
2.1.	Posicionamiento en torno a la cuestión.	443
2.2.	Controversia acerca de la necesidad de que la primera venta no haya ido seguida de tradición previa a la celebración de la segunda venta para que sea aplicable el artículo 1473.	445

2.3.	Jurisprudencia respecto al supuesto de hecho del artículo 1473	448
2.3.1.	<i>La necesaria falta de consumación de la primera venta como rasgo esencial de la doble venta</i>	448
2.3.2.	<i>El supuesto singular del artículo 1473, II</i>	450
2.3.2.1.	<i>La jurisprudencia anterior a la Sentencia del Tribunal Supremo 928/2007, de 7 de septiembre</i>	450
2.3.2.2.	<i>La Sentencia del Tribunal Supremo 928/2007, de 7 de septiembre, y la jurisprudencia posterior</i>	453
2.3.2.3.	<i>Consideraciones en torno a la doctrina sentada por la Sentencia de 7 de septiembre de 2007: la especialidad del párrafo segundo del artículo 1473</i>	454
2.4.	Conclusión	460
3.	EL SIGNIFICADO DE LA REGLA DE PRIORIDAD EN LA POSESIÓN. LA RELACIÓN ENTRE LOS ARTÍCULOS 1473, 609 Y 464 DEL CÓDIGO CIVIL	460
3.1.	Planteamiento del problema y diversos posicionamientos	460
3.2.	El artículo 1473 y la teoría del título y el modo	465
3.2.1.	<i>Las divergencias ostensibles entre el artículo 1473 y el 609, II</i>	465
3.2.2.	<i>Los orígenes históricos del artículo 1473</i>	467
3.2.2.1.	<i>Desde los inicios hasta el Código civil de 1889</i>	467
3.2.2.2.	<i>La doctrina y la jurisprudencia en la época inmediatamente anterior al Código civil</i>	471
3.2.2.3.	<i>La tesis del origen francés del artículo 1473 del Código civil</i>	477
3.2.2.4.	<i>Conclusiones</i>	479
3.2.3.	<i>La teoría del título y el modo y la exigencia de buena fe</i>	482
3.2.4.	<i>Jurisprudencia respecto a la conexión entre el artículo 1473 y la teoría del título y el modo</i>	487
3.3.	El artículo 1473, I, y su posible relación con el 464 del Código civil.	488
3.3.1.	<i>La regla «possession vaut titre»</i>	488
3.3.2.	<i>La interpretación del artículo 464 del Código civil español</i>	491
3.3.3.	<i>La jurisprudencia en torno al valor del artículo 464</i>	498
3.3.4.	<i>Conclusión</i>	500
3.4.	Otros argumentos que abogan por la comprensión de la regla de la prioridad en la posesión como prioridad en la tradición (en cualquiera de sus formas).	501
3.5.	La interpretación jurisprudencial de la regla de la prioridad en la posesión	503
3.6.	Conclusión	507
4.	DINÁMICA ADQUISITIVA Y TRASLATIVA DE LA PROPIEDAD EN LOS DIFERENTES SUPUESTOS CONTEMPLADOS EN EL ARTÍCULO 1473.	508
4.1.	Doble venta de bienes muebles	509
4.1.1.	<i>Los bienes muebles sobre los que se practica inscripción registral</i>	509
4.1.2.	<i>Tradición en favor de alguno de los compradores</i>	512
4.1.3.	<i>Ausencia de tradición en favor de alguno de los compradores</i>	516
4.2.	Doble venta de bienes inmuebles	517
4.2.1.	<i>Concurrencia de dos o más compradores que han inscrito su título o inmatriculado la finca a su favor</i>	517
4.2.2.	<i>Inscripción del título o inmatriculación de la finca por parte de uno solo de los compradores</i>	521
4.2.3.	<i>En defecto de inscripción, tradición en favor de alguno de los compradores</i>	525
4.2.4.	<i>Ninguno de los compradores cuenta con la tradición</i>	526
5.	CONCLUSIONES	529
6.	COROLARIO: EL ARTÍCULO 1473 Y LA EFICACIA FRENTE A TERCEROS DE LOS DERECHOS DE CRÉDITO	531

CAPÍTULO IX
**POSIBLES SUPUESTOS DE FALTA DE EFICACIA FRENTE
 A TERCEROS DE DERECHOS REALES**

1.	INTRODUCCIÓN	533
2.	EL ARTÍCULO 464 DEL CÓDIGO CIVIL	534
2.1.	La equivalencia a título de la posesión de buena fe (art. 464, I)	534
2.2.	La compra de buena fe de un bien mueble ajeno en venta pública (art. 464, II)	536
2.3.	Empeño de cosa mueble ajena en un monte de piedad (art. 464, III)	542
2.4.	La especialidad de las cosas muebles adquiridas en Bolsa, feria, mercado o establecimiento comercial (art. 464, IV)	546
3.	LA PROTECCIÓN AL TERCER ADQUIRENTE DE BUENA FE EN EL CÓDIGO DE COMERCIO Y OTRAS LEYES MERCANTILES	547
3.1.	La compra de mercaderías en establecimiento comercial (art. 85 CdC)	547
3.2.	La moneda en que se verifica el pago en establecimientos de comercio (art. 86 CdC)	553
3.3.	La reivindicación de valores pignorados en garantía de un préstamo concedido con arreglo a lo dispuesto en los artículos 320 y siguientes del Código de comercio (art. 324 CdC)	556
3.4.	La adquisición de la posesión de títulos al portador por terceros de buena fe y sin culpa grave (art. 545 CdC)	558
3.5.	Los supuestos excepcionales de los billetes bancarios y los títulos al portador emitidos por el Estado (art. 566 CdC)	564
3.6.	La protección al tenedor de buena fe de títulos a la orden (arts. 19, II, y 127 de la Ley cambiaria y del cheque)	566
3.7.	La oponibilidad frente a terceros de los valores anotados en cuenta y la adquisición por tercero de buena fe de valores así representados que hayan sido indebidamente enajenados (art. 11.3 de la Ley del mercado de valores)	569
3.8.	La compra de bienes muebles en pública subasta comercial (art. 61.1 de la Ley de ordenación del comercio minorista)	572
3.9.	La transmisión de acciones de sociedades de capital emitidas al portador y endosables (art. 120.2 de la Ley de sociedades de capital)	573
3.10.	La transmisión de los resguardos de los almacenes generales de depósito	573
4.	LAS ACCIONES RESCISORIAS POR FRAUDE DE ACREEDORES	578
4.1.	La acción pauliana, acción rescisoria	578
4.2.	Artículos del Código civil en que se otorga a los acreedores acción para rescindir actos o negocios jurídicos realizados fraudulentamente en perjuicio de su derecho	581
4.3.	El supuesto de hecho de la acción pauliana	584
4.4.	Los efectos de la rescisión por fraude de acreedores	588
4.4.1.	<i>Aproximación introductoria y doctrinal</i>	588
4.4.2.	<i>La eficacia de la acción pauliana en tanto que acción rescisoria</i>	593
4.5.	Recapitulación y conclusiones	600
5.	LA SITUACIÓN DEL TERCER POSEEDOR DE UNA COSA MUEBLE QUE HABÍA SIDO DADA EN DEPÓSITO A UN INCAPAZ	603
6.	LA VENTA DE BUENA FE DE LA COSA DEPOSITADA POR PARTE DEL HEREDERO DEL DEPOSITARIO	611
7.	LA ENTREGA DE UNA COSA QUE SE CREE DEBIDA A UNA PERSONA QUE LA RECIBE DE BUENA FE Y LA VENDE A UN TERCERO (ART. 1897 CC)	614
8.	LA EFICACIA FRENTE A TERCEROS DEL DERECHO REAL DE PRENDA EN SU FORMA POSESORIA	621
8.1.	La eficacia frente a terceros del derecho real de prenda	621
8.2.	La inherencia y la reipersecutoriedad del derecho real de prenda	629
8.3.	Recapitulación	632

CONCLUSIONES	633
ÍNDICE DE JURISPRUDENCIA	641
ÍNDICE DE RESOLUCIONES DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE LOS REGISTROS Y DEL NOTARIADO .	673
BIBLIOGRAFÍA.....	679

PRÓLOGO

En el Derecho civil, como en toda ciencia, así sea ésta de carácter práctico, existen tradiciones consolidadas. Tal vez una de las más importantes es la de abordar la exposición de los derechos patrimoniales dividiéndolos en derechos de naturaleza real u obligacional, y anudando en cada caso a ese hecho una serie de consecuencias en relación con los terceros que cabe suponer que el lector de estas líneas conoce. En tal sentido, bien podría decirse que el tiempo parece transcurrir con más lentitud por el Derecho civil que por otras disciplinas jurídicas, pues la partición sistemática de sus elementos estructurales permanece inalterable pese al correr de los años.

Sin embargo, la realidad, a la que no puede ser ajeno ningún observador atento, es que el paso del tiempo ha erosionando esa clasificación fundamental. Más allá de la superficie doctrinal, más o menos estable según se quiera exponer, son muchas las salvedades e impugnaciones que hay que realizar a la mencionada división y a su supuesta eficacia. El Registro de la propiedad, la acogida en él de figuras de carácter obligacional, la protección del adquirente de buena fe y la postergación del que carece de ella, o la creación normativa de relaciones de garantía directa entre sujetos no contratantes —por citar sólo los ejemplos más relevantes— son datos de tanta trascendencia y generalidad que difícilmente podrían encajarse en el sistema mediante su caracterización como excepciones a la supuesta regla general. Ese contexto fuerza necesariamente a preguntarse si la distinción entre derechos reales y de crédito no ha devenido hoy un arrastre histórico, un recurso carente ya de virtualidad constitutiva suficiente para explicar un panorama jurídico que se ha vuelto excesivamente complejo.

Más o menos así formulada, esa es la pregunta a la que se enfrenta este libro. Cualquier profesor de Derecho civil con cierta experiencia caracterizará como animoso al doctorando que se adentre en esta compleja cuestión; a la vez que probablemente censurará, no falto de razón, de escasamente prudente al director de tesis que propuso dicho tema para el que había de ser el primer trabajo de investigación de un jurista en formación.

La realidad es que el libro resultado de ese trabajo cumple con creces las expectativas que en su origen se plantearon. Su autor ha sabido adentrarse en un campo minado sin que le explote ninguna de sus bombas. Para ello ha tenido que llevar a cabo una labor de reconstrucción que ciertamente le ha resultado muy formativa. Pues con frecuencia, cada una de las preguntas e interrogantes formulados remitía a una cuestión previa. Y así, era necesario plantearse la caracterización misma de los derechos reales y de crédito, y abordar una materia donde la relativa estabilidad doctrinal existente ha sido resultado más del agotamiento de las posiciones contendientes que de la consecución de una respuesta satisfactoria. Quien lea las páginas que el libro dedica al concepto mismo de relación jurídica se dará cuenta de lo profundas que son las raíces que dificultan hoy la caracterización de las figuras reales. Del mismo modo, su autor no ha eludido afrontar cuestiones debatidas a las que quizá podía haberse sustraído, tales como la discusión sobre la naturaleza de ciertos derechos patrimoniales de rasgos controvertidos, sobre la admisibilidad en nuestro sistema de derechos reales innominados o sobre el concepto mismo de tercero. Todo ello antes de abordar con detalle la cuestión de la eficacia de los derechos reales y obligacionales.

Con todo, no parece función del prólogo anticipar todas las materias tratadas en un libro. Sí que es, en cambio, lugar oportuno para dar cuenta de alguno de los rasgos más sobresalientes de éste y de su autor, a fin de facilitar al lector algunos puntos de vista que faciliten su lectura.

El libro destaca por su perspectiva «problemática». Tal vez no podía ser de otro modo en función del tema elegido, pero la realidad es que su autor no ha rehuído penetrar en los numerosos problemas que se le presentaban por delante, dándoles una respuesta fundada. Cualquier persona con cierta formación en Derecho civil sabe que cuestiones como el *numerus clausus* o *apertus* de derechos reales, la admisibilidad o no de las adquisiciones mobiliarias *a non domino*, o el monismo o dualismo registral —por citar algunas de las que se abordan en el libro— son objeto de largo y encarnizado debate en la disciplina, y que son materias donde es difícil salir indemne. Sin embargo, el autor ni rehúye su tratamiento, ni rehúsa dar una opinión fundada sobre ellas. Se podrá coincidir o disentir de algunas de las soluciones, pero no puede negarse la coherencia intelectual con que el autor las afronta.

En relación con ello hay que destacar también el equilibrio de planos en el conjunto del libro. Ciertamente, dada la materia tratada, hay numerosas referencias a obras y autores clásicos en Derecho civil. Pero, a la vez, y en particular a partir de la mitad del libro, hay un atento tratamiento de figuras legales novedosas, pese a que con frecuencia figuran desperdigadas por leyes especiales de escasa difusión. El exhaustivo tratamiento jurisprudencial, o el seguimiento de los problemas hasta sus más recientes desarrollos —como sucede, por ejemplo, con la incidencia de la reforma de la ley hipotecaria operada por la ley 13/2015 sobre la polémica monismo-dualismo registral— hacen además que el libro dé cumplida respuesta a problemas bien vivos en la práctica.

Tal vez el tercer rasgo que destaque del libro es lo que podría denominarse tendencia a la estabilidad en las soluciones. A la vista del tema afrontado, resultaba fácil ceder a la tentación de las novedades y al arrumbamiento de conceptos clásicos en busca de innovaciones. Pero el libro no adopta soluciones precipitadas, sino que intenta primero reordenar los materiales dentro de los esquemas ya vigentes.

Y del libro al autor. Varias cosas se han dicho de él ya, pues al presentar un libro se presenta también a quien lo escribe. Antes se ha mencionado que es escasamente prudente sugerir a alguien como objeto para una tesis el tema de que trató ésta. Tal vez la imprudencia cometida entonces por los firmantes de este prólogo quedaba atenuada por la personalidad del doctorando. Procedente del sur de España, Javier Ocaña había aparecido en Navarra dispuesto a hacer su tesis con un expediente inmejorable —y esto en sentido literal, pues las veinticinco asignaturas de su carrera se resolvían en otras tantas exenciones en el pago de tasas de matrícula del curso siguiente...—, y mostraba a simple vista una destreza no muy frecuente en el manejo de las categorías jurídicas y una singular madurez de juicio. Aceptó con desenvoltura la mencionada propuesta y, con los antecedentes mencionados, y pese a las conocidas estrecheces presupuestarias del Ministerio de Educación, obtuvo sin más problema una beca predoctoral del Ministerio. Los frutos de su trabajo los juzgará el lector. El tribunal de su tesis, formado por los profesores Miquel González, Cordón Moreno, Cañizares Laso, Núñez Iglesias y Basozabal Arrue le concedió la máxima calificación, y la Real Academia de Jurisprudencia y Legislación de Granada le otorgó el premio a la mejor tesis doctoral de Derecho privado en la convocatoria de 2015.

Y hasta aquí el prólogo. Creemos haber cumplido el honroso encargo que nos realizó Javier. Sólo nos queda tal vez reseñar que el posterior devenir vital de su autor parece alejarlo del campo del Derecho civil. Pero esa circunstancia la dejamos sólo apuntada, pues podrá ser objeto que trate en el futuro un segundo prologuista de una segunda tesis doctoral.

LUIS IGNACIO ARECHEDERRA ARANZADI
Catedrático de Derecho civil
Universidad de Navarra

BRUNO RODRÍGUEZ-ROSADO
Profesor titular de Derecho civil
Universidad de Málaga

AGRADECIMIENTOS

Mediante la presente obra viene a publicarse, con las debidas actualizaciones, la tesis doctoral dirigida por los Profs. D. Luis Ignacio Arechederra Aranzadi y D. Bruno Rodríguez-Rosado Martínez-Echeverría, y defendida por quien suscribe el día 18 de diciembre de 2014, en la Facultad de Derecho de la Universidad de Navarra. Conformaron el tribunal de tesis los Profs. José María Miquel González (Universidad Autónoma de Madrid), Faustino Cordón Moreno (Universidad de Navarra), Ana Cañizares Laso (Universidad de Málaga), Álvaro Núñez Iglesias (Universidad de Almería), y Xavier Basozabal Arrue (Universidad Carlos III de Madrid).

Resulta para mí especialmente grato expresar en estas líneas mi agradecimiento sincero a las personas e instituciones merced a las cuales ha llegado a buen término tanto mi proyecto de elaborar una tesis doctoral en Derecho civil como la publicación del trabajo fruto de aquellos años de investigación. En primer lugar, agradezco a los Profs. D. Luis Ignacio Arechederra y D. Bruno Rodríguez-Rosado la disponibilidad que desde el primer momento me manifestaron para asumir la labor de co-dirección de la tesis, que han desarrollado con solicitud y amabilidad, ilustrándome acerca de las diferentes cuestiones que debían ser tratadas, brindándome los consejos o sugerencias oportunos, y llevando a cabo la labor de lectura y corrección de los borradores. También doy las gracias de un modo particular a los profesores, anteriormente referidos, a los que correspondió enjuiciar este trabajo como miembros del tribunal de tesis, por haber aceptado esta tarea, así como por las enriquecedoras sugerencias que aportaron en el acto de defensa, que han podido ser tenidas en cuenta en esta publicación.

Asimismo deseo reconocer en estas páginas el apoyo recibido en todo momento por el Área de Derecho civil de la Universidad de Navarra. Debo en este sentido una especial gratitud a los Profs. Javier Fajardo, Verónica San Julián y Luis Javier Arrieta.

Además, doy las gracias a las instituciones de las que he recibido sucesivamente el apoyo económico necesario para poder realizar tanto los estudios de Posgrado

como los propios estudios de Doctorado: a la Asociación de Amigos de la Universidad de Navarra, a la Comisión de investigación de dicha Universidad y al Ministerio de Educación, a través de su Programa Nacional de Formación del Profesorado Universitario. Asimismo, agradezco a los Profs. Álvaro Núñez Iglesias y José María Vázquez García-Peñuela su ayuda desinteresada y sus buenos oficios para todo lo que se refiere a la publicación de este trabajo.

Por otra parte, no puedo por menos que expresar mi gratitud al Excmo. y Rvdmo. Sr. Adolfo González Montes, Obispo de Almería, por haberme brindado la oportunidad de poder cursar los estudios de doctorado en Derecho. Además, doy las gracias al Colegio Eclesiástico Internacional Bidasoa, en las personas de su Rector D. Miguel Ángel Marco, y su Vicerrector D. Emilio Forte, pero también en las de los demás superiores y los seminaristas, por tanto bueno como he recibido de ellos durante estos años pasados en Navarra, así como por su constante cercanía y apoyo.

Y muy señaladamente, deseo expresar mi agradecimiento a mi familia, con la que he contado siempre y en toda circunstancia. Y de un modo especial a mis padres, Enrique y María, a los que va dedicada esta obra. Ellos, junto con mi hermano Enrique, han compartido como nadie la ilusión por este proyecto que llega ahora al término de su publicación.

Roma, 15 de marzo de 2016.

ABREVIATURAS

a.	<i>articulus</i>
AA. VV.	Autores varios
AAMN	<i>Anales de la Academia Matritense del Notariado</i>
ADC	<i>Anuario de Derecho Civil</i>
AGFS	<i>Archivo Giuridico «Filippo Serafini»</i>
AP	Audiencia Provincial
Ar.	Repertorio de Jurisprudencia Aranzadi
art. (arts.)	artículo (artículos)
AUV	<i>Anales de la Universidad de Valladolid</i>
BCRE	<i>Boletín del Colegio de Registradores de España</i>
BGB	<i>Bürgerliches Gesetzbuch</i>
BOE	Boletín Oficial del Estado
C.	<i>Codex</i>
CC	Código civil
CCJC	<i>Cuadernos Civitas de Jurisprudencia Civil</i>
CdC	Código de comercio
CE	Constitución española
cfr.	confróntese
<i>cit.</i>	citado
CJPH	<i>Cuadernos Jurídicos de Propiedad Horizontal (Sepín)</i>
CL	Colección Legislativa de España: Jurisprudencia civil
coord.	coordinador
CP	Código penal
D.	<i>Digesta</i>
DA	disposición adicional
DF	disposición final
DGRN	Dirección General de los Registros y del Notariado
dir.	director
ed.	edición
<i>et al.</i>	y otros
I.	<i>Institutiones</i>
<i>ibid.</i>	<i>ibidem</i>
<i>id.</i>	<i>idem</i>

INSS	Instituto Nacional de la Seguridad Social
JR	Jurisprudencia registral (Colección a cargo de R. M. Roca Sastre y J. de Molina Juyol)
l.	libro
La Ley	<i>Revista Jurídica Española La Ley</i>
LAR	Ley de arrendamientos rústicos
LAU	Ley de arrendamientos urbanos
LEC	Ley de enjuiciamiento civil
LGT	Ley general tributaria
LH	Ley hipotecaria
LPH	Ley de propiedad horizontal
n. (nn.)	nota (notas)
núm.	número
NJ	<i>Noticias Jurídicas</i> (artículos doctrinales)
p. (pp.)	página (páginas)
Pr.	Prólogo
q.	<i>quaestio</i>
R. (RR.)	Resolución (Resoluciones)
RADP	<i>Revista Aranzadi de Derecho Patrimonial</i>
RCDI	<i>Revista Crítica de Derecho Inmobiliario</i>
RDBB	<i>Revista de Derecho Bancario y Bursátil</i>
RDCDGO	<i>Rivista del Diritto Commerciale e del Diritto Generale delle Obbligazioni</i>
RDGRN	Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado
RDN	<i>Revista de Derecho Notarial</i>
RDP	<i>Revista de Derecho Privado</i>
RFDO	<i>Revista de la Facultad de Derecho de Oviedo</i>
RGD	<i>Revista General de Derecho</i>
RGLJ	<i>Revista General de Legislación y Jurisprudencia</i>
RH	Reglamento hipotecario
RJC	<i>Revista Jurídica de Cataluña</i>
RJN	<i>Revista Jurídica del Notariado</i>
RJUAM	<i>Revista Jurídica de la Universidad Autónoma de Madrid</i>
RTDC	<i>Revue Trimestrielle de Droit civil</i>
RTDPC	<i>Rivista trimestrale di Diritto e Procedura civile</i>
S. (SS.)	Sentencia (Sentencias)
s. a.	sin año de publicación conocido
s. l.	sin lugar de edición conocido
s. n.	sin nombre de editor conocido
SAP	Sentencia de Audiencia Provincial
ss.	siguientes
STS	Sentencia del Tribunal Supremo
STSJ	Sentencia del Tribunal Superior de Justicia
t.	tomo
TS	Tribunal Supremo
TSJ	Tribunal Superior de Justicia
v. g.	verbigracia
vid.	véase
vol.	volumen

INTRODUCCIÓN

De entre las diversas clases de derechos subjetivos, el Derecho civil patrimonial conoce dos especies que vienen a conformar la *summa divisio* de los derechos patrimoniales: los derechos reales y los derechos obligacionales o de crédito. Se trata esta de una categorización de honda raigambre en la Ciencia del Derecho civil, y bien establecida desde la plena Edad Media (con importantísimos precedentes en el Derecho romano). Con una progresiva definición de sus perfiles, estos conceptos han sido acogidos y transmitidos por sucesivas escuelas de la Ciencia del Derecho, adquiriendo un valor innegable, que también se ha dejado traslucir en la aplicación del Derecho por los órganos jurisdiccionales.

A modo de nociones preliminares, han sido considerados derechos reales aquellos consistentes en un poder directo en favor de su titular sobre un bien determinado en orden a su aprovechamiento; mientras que los derechos de crédito serían aquellos en cuya virtud su titular —acreedor— podría exigir de una persona —deudor— la realización de una prestación. Pues bien, a la hora de fijar los caracteres que singularizan a cada una de estas clases de derechos, y la distinguen de la otra especie, uno de los principales criterios que han sido valorados es el del distinto alcance de la eficacia que presentan unos y otros. Así, de los derechos reales se ha predicado tradicionalmente la producción de efectos *erga omnes* (esto es, frente a cualquier persona). En cambio, de los derechos de crédito se ha afirmado su eficacia relativa únicamente al deudor.

Esta concepción, que había resultado pacífica, comenzó a ponerse en tela de juicio ya a comienzos del siglo XIX, con la aparición de las teorías obligacionistas de los derechos reales, y más tarde con una notable variedad de modelos explicativos, siendo así que todas estas teorías han acabado por contribuir a un cierto descrédito de la referida categorización de los derechos patrimoniales. Por una parte, las teorías que pretenden disolver esta distinción o negar su utilidad se apoyan en una desautorización de aquellas notas que definen la naturaleza de unos y otros derechos. Por

otra, también en el plano de la eficacia de tales institutos se ha tratado de refutar la distinción. Para ello se ha procedido a presentar una serie de supuestos en que derechos de naturaleza real no serían eficaces frente a tercero, o derechos obligacionales surtirían efecto respecto de tercero. Estas excepciones serían en tan elevado número y de tal relevancia que no podría sino desecharse aquella regla según la cual los derechos reales son eficaces frente a tercero, mientras que los crediticios no lo son.

Sucede, pues, que unas categorías con presencia en nuestra legislación y que se han demostrado útiles para la vida jurídica y sistematizadoras de la pluralidad de derechos subjetivos que existen y coexisten en el ámbito patrimonial, corren el riesgo de verse desvirtuadas o minusvaloradas por el influjo de posiciones doctrinales escépticas o desdeñosas para con esta distinción (posiciones que no siempre presentan una alternativa útil para la vida jurídica en sustitución del modelo secular basado en la referida *summa divisio*).

Precisamente la incidencia de la clasificación de los derechos patrimoniales en reales y obligacionales en la vida jurídica se refiere principalmente a la eficacia de unos y otros que, como se ha dicho, constituye uno de los principales criterios diferenciadores. Y es al estudio de esta cuestión de la eficacia a lo que se dedica el presente libro, desde la perspectiva del Derecho civil español común. De este modo, se pretende también sacar a la luz los criterios subyacentes (aunque no explícitos) que fundamentan las soluciones que establece nuestro ordenamiento jurídico en torno a la eficacia frente a terceros de distintos institutos jurídicos, y que, a la vez, permiten obtener conclusiones generales válidas para otros supuestos que no son objeto de una expresa previsión normativa.

Ahora bien, para tratar de dar respuesta a esta cuestión es necesario aclarar previamente algunos conceptos fundamentales que, como ya se ha señalado, no son hoy objeto de consenso doctrinal. En primer lugar, los conceptos de derecho real y de crédito (para lo cual es preciso determinar las notas distintivas entre unos y otros), que se estudian en el capítulo I. En segundo lugar, y como complemento de la distinción operada, conviene analizar una serie de figuras de naturaleza discutida, como las obligaciones *propter rem* y los derechos arrendaticio, de opción y de retención (capítulo II). En tercer lugar, es oportuno abordar la cuestión de la tipicidad o atipicidad de los derechos reales o, dicho de otro modo, la posibilidad o no de que los particulares, en ejercicio de su autonomía privada, configuren derechos reales no contemplados en el ordenamiento (capítulo III).

Sentado lo anterior, procede acometer con profundidad el estudio de la eficacia de los derechos de crédito. Ahora bien, en orden a dilucidar si tales derechos pueden desplegar efectos frente a tercero, se presenta la necesidad de aclarar el propio concepto de «tercero», pues la confusión que se ha dejado sentir en ocasiones a propósito de esta noción ha dado lugar a inaceptables teorías sobre la eficacia de los derechos patrimoniales frente a terceros (capítulo IV). No menor confusión ha supuesto en el ámbito doctrinal y aun jurisprudencial una inapropiada compren-

sión de la eficacia de los derechos, confundiendo en ocasiones la exigibilidad de su cumplimiento con el deber jurídico-público de respetarlos, y su consiguiente oponibilidad frente a cualquiera (capítulo V). Aclarados estos puntos, se estará en condiciones de analizar, uno por uno, los supuestos en que pretendidamente un derecho de naturaleza obligacional produce efectos frente a terceros. Así, entre otras figuras, será menester considerar las acciones directas, los contratos a favor de tercero, ciertos supuestos de responsabilidad solidaria y la acción subrogatoria (capítulo VI).

En la tercera parte de la tesis se habrá de considerar la cuestión de la eficacia frente a terceros de los derechos reales. Para ello, y tras aclarar cómo debe entenderse el término «eficacia» en el ámbito del Derecho de bienes, se ofrecerá un primer intento de caracterización de los efectos de los *iura in re*, extraída de las normas de nuestro Derecho positivo que se refieren a esta cuestión en términos generales. Seguidamente, se abordarán las dificultades que plantea el Derecho registral en materia de eficacia de los derechos reales, por cuanto determinados principios protectores de los titulares registrales (cuya más destacada plasmación legal se halla en los artículos 32 y 34 de la Ley hipotecaria) parecen contravenir la regla de la eficacia *erga omnes* de los derechos reales (capítulo VII). A continuación, se dedica un capítulo a la consideración de la doble venta de un mismo bien por parte del mismo vendedor a varios compradores, fenómeno que presenta una notable complejidad y que plantea varios problemas conexos que interesan a la eficacia de los derechos reales y de crédito (capítulo VIII). Por fin, se reserva un último capítulo para el análisis de los demás institutos que también han podido servir de argumento para negar la eficacia *erga omnes* de los derechos reales, por cuanto determinarían que, en ciertos supuestos, un derecho real no pudiera hacerse valer frente a terceros. Aquí habrá que considerar los llamados supuestos de «irrevindicabilidad» típicos del Derecho mercantil, la acción pauliana y el derecho real de prenda, entre otros (capítulo IX). Estudiado todo lo cual, se podrán exponer algunas conclusiones finales.

