

Tema 2.1º Modos de adquirir la propiedad



Tradicón

La teoría del título y el modo

Prof.ª Lambea Rueda

Adquisición de DºR. Título y modo

- **Art 609:** Contrato y tradición (entrega de la posesión del derecho con ánimo de transmitir y adquirir).
- **Art. 1095:** Adquisición DºR con la entrega.
- Jurisprudencia sobre título y modo.
- **Referentes históricos:** Derecho Romano: en inicio actos solemnes (mancipatio, in iure cessio); posteriormente traspaso de posesión (traditio) originariamente vinculado con negocio (título y modo). Más tarde, aparecen dos líneas que desnaturalizan el sistema: espiritualización del elemento material de traditio que se aleja de la entrega o desplazamiento posesorio (sistema consensual) y voluntad de las partes sin conexión causal que produce modificación jurídico-real (acuerdo abstracto traslativo).
- **Derecho comparado** coexisten tres sistemas diferentes: título y modo (traditio y negocio); transmisión consensual y acuerdo abstracto traslativo.

Adquisición de Dº R: Título y modo II

- **Sistema del título y modo (causal) en nuestro ordenamiento jurídico para la adquisición de DºR.** Procede de interpretación causal de la traditio.
- El nacimiento del derecho precisa dos elementos, dos etapas: título (nacimiento del Dº de crédito: obligaciones) y modo (cumplimiento de la obligación, nacimiento DºR).
 - **Título, causa remota o justa, fundamento jurídico:** acto por el que se establece la voluntad de enajenación y adquisición.
 - **Modo, causa próxima:** acto por el que se realiza efectivamente la enajenación-adquisición (entrega con ánimo de transmitir).
 - **Sin título:** transmisión de posesión; sin modo: relación obligacional.

Otros ordenamientos jurídicos

- **Sistema francés y sistema italiano:** Transmisión consensual del dominio, nudo consensu, solo contrato, título.
 - Origen: espiritualización de la traditio, se admiten nuevas formas de tradición simbólica y ficticia en que predomina la voluntad de las partes. La voluntad de las partes es suficiente para transmitir el dominio.
 - Se concreta en CC francés e italiano: Transmisión de DºR por contrato, sin tradición. Basta el solo acuerdo, la entrega se justifica como traspaso de posesión de un bien ya adquirido.

Otros ordenamientos jurídicos II

- **Sistema alemán;** Acuerdo abstracto traslativo: tradición o inscripción en Rº, modo.
 - Origen Savigny. Interpretación de la *iusta causa traditionis* en sentido abstracto, no causal. Se requiere voluntad de las partes, un acuerdo abstracto, independiente del negocio obligatorio previo. Sistema más rápido y que facilita la seguridad jurídica.
 - Los DºR se adquieren por la tradición (acuerdo transmisivo y entrega), aún si contrato previo (generalmente existe el contrato). Eficacia traslativa abstracta, sin título ni causa. Acuerdo+entrega.
 - Los DºR sobre inmuebles se adquieren mediante el acuerdo de transmisión e inscripción en el Registro, aún sin contrato previo. Acuerdo+Registro.

Sistema español: título y modo

- **Título y modo es el sistema para adquisición de DºR por contrato** (609, DºForal y jurisprudencia). Se aplica a contratos traslativos de dominio: venta, subasta, donación, partición contractual de bienes o herencia; no se aplica a: sucesión mortis causa ni en actos inter vivos que no son contratos y no precisan tradición: sentencia judicial o acto administrativo, o constitución de persona jurídica.
- **Afecta a Dº Propiedad y otros DºR limitados.** No a hipoteca (exige sólo inscripción en Rº), ni a los no poseibles: retracto y opción, o servidumbres negativas.
- **Afecta al DºR íntegro o sus cuotas** (cotitularidad del derecho o división no alícuota de parte de los derechos sobre la finca).
- **Salvo hipoteca y superficie la inscripción en el Rº de los DºR sobre inmuebles no es precisa para la adquisición (título y modo), es una inscripción declarativa de títulos públicos (1462 CC).** Se inscriben títulos ya completados con la tradición. Art. 38 LH presume iuris tantum la posesión del titular inscrito.

Tradicción: concepto

- **Tradicción:** entrega de la posesión con ánimo de transmitir y recibir un derecho real sobre ella: pleno como propiedad o limitado. La tradición conlleva dos planos: personal y real. Personal: es la forma de cumplimiento de la obligación que la precede; Real: es un traspaso posesorio real, simbólico o ficticio que produce la adquisición del derecho.
- **Dos elementos:** corporal –entrega de la posesión- y espiritual –acuerdo sobre el traspaso del derecho-. El último elemento es preciso, pero el primero puede sustituirse por traspaso de posesión como derecho, por el simple acuerdo de los interesados u otorgamiento de escritura pública: clases de tradición.
- **Tradicción causal, fundada en un título o fundamento jurídico.** La tradición da cumplimiento a la obligación que la antecede. La tradición es un traspaso posesorio real, simbólico o ficticio.
- **Efectos de la tradición:** adquisición del derecho por el adquirente (posibilidad de adquisición a non domino en los casos admitidos).

Tradicción: clases.

- **CC: art. 438 y 1462 a 1464.**
- **Tradicción real:** transferencia de la posesión como hecho, poder efectivo sobre la cosa. 1462.1. Pasa a nuestras órdenes el servidor posesorio del transmitente.
- **Tradicción fingida:** transferencia de la posesión como derecho, sin traspaso del poder efectivo. 1462.2.

Tradicición: clases II

- **Clases de tradición fingida:**

- 1. Traspaso de las llaves 1463.
- 2. **Acuerdo sin entrega corporal, ya en poder de hecho del adquirente:**
 - **Longa manu:** mostrar la finca al adquirente
 - **Brevi manu:** el adquirente tenía la cosa en su poder como poseedor inmediato, y hay un acuerdo entre los interesados para que el enajenante pierda la posesión mediata que adquiere el adquirente. 1463 in fine.
 - **Constituto posesorio:** el poseedor de hecho sigue teniendo la cosa admitiendo que la posesión como derecho corresponde a otro. El transmitente, poseedor de hecho, reconoce posesión mediata de adquirente pero continúa poseyendo.

Tradicición: clases III

- **3. Acuerdo sin entrega corporal que transmite el derecho de posesión:**
- **Tradicición instrumental.** 1462.2: otorgamiento de escritura pública de un contrato si de ella no se deduce otra cosa. Es tradición, no presunción de tradición real. Interesan dos extremos:
 - escritura pública, no privada (si adjudicación judicial de bienes). No cabe sustituir otorgamiento por entrega de documentos de 1464, sirven de apoyo a tradición real o de prueba de tradición de la posesión como derecho.
 - Que no se establezca lo contrario: voluntad opuesta a tradición instrumental (entrega de posesión posterior, reserva de derecho de habitación del transmitente, compromiso de desalojo de ocupantes).

La tradición instrumental puede: coincidir con la real por transferencia de posesión de hecho, ser un supuesto de constituto posesorio si el transmitente sigue poseyendo de hecho pero trasfiere posesión de derecho a adquirente, o bien dar lugar a un caso de tradición sin transferencia de posesión porque el transmitente no poseía (tradición fingida sin traspaso posesorio).

Tradicción: clases IV

- **tradicción documental.** 1464: entrega de los títulos de pertenencia de un derecho derivados de un contrato.
- **Acuerdo de las partes sin entrega de la posesión de hecho:** Cosas que no pueden trasladarse. 1463. Según CC discutible si sólo son cosas que no pueden trasladarse. Cataluña y Navarra permiten también cosas que pueden trasladarse. También cabe puesta a disposición del adquirente conservando materialmente el poder sobre ella. Cabe el acuerdo de las partes sobre cosas cuya posesión no tiene el transmitente, ni de hecho ni de derecho (despojado transmite acción reivindicatoria, no posesión).
- **Cuasitradición:** Sobre los derechos reales poseíbles que se enajenan por contrato cabe: tradición real de la cosa, tradición fingida instrumental o documental.