

DR 29 1174

La teoría civil 3 tiene mucha importancia en todo lo que se refiere al derecho civil 3 porque es la teoría que se aplica para la adquisición de los derechos reales mediante contrato y que se aplica en la adquisición, por ejemplo, de bienes inmuebles y es determinar si solo con un simple contrato se transmite la propiedad o es necesario, además, algún requisito. Pues vamos a ver los diferentes elementos y características de esta teoría del título y el modo. En la adquisición derivativa e intervivos, ¿basta el contrato para adquirir la propiedad y demás derechos reales, profesora Díaz Zambrana? Según la teoría del título y el modo, la respuesta es negativa.

No basta la declaración de voluntad, el contrato o título para que se produzca el efecto adquisitivo. Es necesario, además, la toma de posesión, el traslado efectivo de la cosa, el modo en una palabra. Aunque existen precedentes en el derecho romano, la verdadera elaboración de la teoría corresponde a los intérpretes de la edad media que generalizan la doctrina romana de la tradición a todos los derechos reales.

Como ustedes saben, los precedentes del derecho romano están basados fundamentalmente en dos frases muy famosas. El dominio de las cosas se transfiere por tradición y en su capión y no por los meros pactos. Y otra del digesto en la que se dice que no basta la tradición si no va precedida de una justa causa.

También sirve de fundamentación a la teoría la filosofía aristotélica-escolástica distinguiendo entre posibilidad y efectividad, entre causa próxima y causa remota. El título es la posibilidad de adquirir, causa remota. El modo es la efectividad de esa adquisición, causa próxima.

Con el ius naturalismo racionalista de los siglos XVII y XVIII, la teoría del título y del modo sufre su primera crisis. El voluntarismo racionalista es contrario al formalismo que entraña la teoría. La propiedad y los demás derechos reales se adquieren por el mero convenio o acuerdo de voluntades.

No obstante y en ecio igual, se erigen en defensores de la teoría, generalizándose en los países germánicos, siendo aceptada por algunos códigos, así por ejemplo el Landes prusiano y el código austriaco. Pero la defensa de aquellos autores dio lugar a nuevos y enérgicos ataques, por parte de Tibó principalmente, siendo reputada de falsa e insostenible. Esta idea prendió pronto la doctrina alemana, teniendo su reflejo en la obra legislativa del siglo XIX.

Pues ya que estamos viendo estos antecedentes históricos, ¿la teoría del título y el modo fue aceptada por los legisladores del siglo XIX? El código francés se sitúa frente a ella. La propiedad se adquiere por el solo contrato, dice el artículo 711. El contrato es traslativo, vender es enajenar.

El comprador sobreviene propietario de la cosa comprada al mismo tiempo que el acreedor del enajenante. Y este sistema es acogido también por el código civil italiano. El código civil alemán

tampoco acepta la teoría del título y el modo.

El código civil portugués, mucho más reciente, de 1967, se pronuncia en el mismo sentido. Dice que la constitución y transferencia de los derechos reales tiene lugar por efecto del mero contrato. Sin embargo, el código civil español, apartándose del francés, acoge sustancialmente la teoría del título y el modo en su artículo 609, párrafo segundo, al decir que la propiedad y demás derechos reales se adquieren y transmiten por consecuencia de ciertos contratos mediante la tradición.

El simple contrato, pues, no basta. No constituye el total hecho adquisitivo de los derechos reales. De él nacen derechos de crédito, mas para que surja el derecho real se requiere la tradición que con el contrato integra el total fenómeno adquisitivo.

Del mismo modo, en el artículo 1095, a cuyo tenor el acreedor tiene derecho a los frutos de la cosa desde que nace la obligación de entregarla, sin embargo, no adquirirá derecho real sobre ella hasta que le haya sido entregada. Se ven claramente los efectos de la relación obligatoria y la relación jurídico-real. En ninguno de los dos preceptos se utiliza la terminología de título y modo.

Este hecho, unido al uso poco preciso que el legislador hace de ambos términos en otros artículos, hizo surgir entre los autores la duda de que el Código Civil consagra en efecto esta teoría. Se recuerda que en el artículo 433 se habla de título o modo de adquirir como si vinieran identificados ambos conceptos, que en el artículo 537 contiene la expresión en virtud de título, siendo el primer artículo de una sección llamada de los modos de adquirir de la servidumbre, con lo cual parece que da a entender que basta el título para la adquisición de la servidumbre. Bastantes artículos también relativos al uso fruto aluden solo al título como hecho determinante de la adquisición o de su nacimiento.

En cuanto al artículo 1952, da del título una definición un tanto equívoca. Dice este artículo, entiéndese por justo título el que legalmente baste para transferir el dominio o derecho real de cuya prescripción se trate. Evidentemente hay que advertir que este artículo se refiere al título necesario para adquirir por usucapión y no a la adquisición mediante contrato seguido de tradición.

La jurisprudencia pues ya ha pronunciado bastantes veces sobre qué se entiende por título a los efectos de la usucapión. Entonces dice que puede valer como título la venta judicial, la partición de herencia, el documento privado, el que procede del heredo aparente y sin embargo no se consideran como justo título los contratos inexistentes o radicalmente nullos. Por tanto, sobre la base de estos preceptos que hemos mencionado, algún sector doctrinal sostuvo que la teoría del título y el modo no había sido plenamente acogida por el Código Civil.

Entonces, profesora Díaz Ambrona, ¿cree que el Código Civil español recoge la teoría del título y el modo tal como fue formulada en la antigüedad? Pues a nuestro juicio es evidente que por encima de estas contradicciones terminológicas, los artículos 609 y 1095 del Código Civil acatan

en lo fundamental la doctrina. Aunque no acepta su concreta terminología ni sus concretas consecuencias jurídicas para que se produzcan efectos reales, es indispensable la entrega de la cosa, la tradición. Contrastando la teoría clásica con su versión del Código Civil, se advierte que éste la acepta con mayores restricciones.

En ello no hay motivo de crítica, sino más bien de elogio. He aquí algunas de las restricciones que apuntamos. a. El Código Civil circunscribe esta doctrina a los supuestos de adquisición derivativa de transmisión y no a todos los supuestos.

b. Más concretamente, esos supuestos se limitan a los de adquisición derivativa en virtud de contrato, pues de los términos de los artículos 609 y 1095 no se deduce que este doble juego se dé en la adquisición por ley, en la sucesión testada o en la intestada. c. La tradición constitutiva del modo se acepta en forma espiritualizada. Representa una derogación a este principio lo dispuesto en el artículo 1473 para los efectos de la doble venta.

El proceder el Código Civil ha sido de casi unánime crítica. Se dijo de él que no tuvo la valentía de admitir el principio representado por el Código Civil francés al aceptar la transmisión de la propiedad y demás derechos reales por el mero consentimiento. También se le critica que tampoco tuvo valor para seguir los sistemas germánicos de considerar la adquisición de la propiedad y demás derechos reales como una resultante del acuerdo de las partes y de la inscripción registral.

El legislador vino a buscar un término medio que carece de una significación social y jurídica digna de ser acatada. Estas críticas se enlazan con el problema de la inscripción declarativa y la inscripción constitutiva. En el derecho inmobiliario español la inscripción registral tiene el mero valor declarativo de un hecho que se produjo extra-registralmente.

Numerosas críticas coinciden en afirmar que debía aceptarse la inscripción constitutiva como se admitió concretamente para la hipoteca. ¿Y cuál es la tendencia jurisprudencial actual respecto a esta teoría? La Sala Primera del Tribunal Supremo ha tenido ocasión de pronunciarse repetidas veces sobre la teoría del título y el modo. Su jurisprudencia sobre este tema está consolidada en lo que se refiere a la existencia de la teoría en el Código Civil, pues son muy numerosas las sentencias que lo afirman.

Entre ellas destacamos la que a nosotros nos parece más importante en cuanto dice, que es una reciente, de 18 de febrero de 1995, que en el Código Civil español, inspirado en el sistema romano, la propiedad no se transmite por la mera perfección del contrato, sino es seguida de la tradición, desprendiéndose así de los artículos 609 y 1095, es decir, que sólo la conjunción de dos elementos, el título y el modo de adquirir, determina la transformación de *seius in re*, sin que en contra de ello implique nada la tradición ficta o espiritualizada, o dentro de ella la meramente instrumental recogida en el artículo 1492 del propio texto sustantivo. Aunque el TSS acepta de manera unánime la teoría del título y el modo, sin embargo, respecto al segundo de los requisitos, el modo se advierte una corriente espiritualizadora. Así, por ejemplo, en esta misma sentencia que acabamos de citar, dice que en cuanto al segundo de los requisitos, el

modo se entiende cumplido no sólo cuando se produce una entrega material o física de la cosa, tradición real, sino en virtud del progresivo proceso de espiritualización experimentado en la forma de tradición, cuando medien cualquier otro sacto jurídico que de forma patente entrañe la misma significación que la entrega, cuyos actos integradores de la llamada tradición ficta no son sólo los que aparecen relacionados en los artículos 1462 párrafo segundo a 1464 Código Civil a no estar estas formas espiritualizadas de tradición o entregas regidas por el principio de números claus, sino todos aquellos de variada índole o naturaleza que de manera contundente y inequívoca revelen que el vendedor ha puesto real y actualmente la cosa a la plena, absoluta y única disposición del comprador, con evidente intención por ambas partes de hacerlo así.

La jurisprudencia de la Sala Primera exige para la transmisión de la propiedad y demás derechos reales que se cumplan los dos requisitos, el título y el modo, y así lo reiteran claramente sentencias aún más recientes de 30 de mayo y 14 de junio de 1997, al decir que se afirma paladinamente que el contrato de compraventa no es traslativo de la propiedad, sino media la tradición o entrega del objeto, o dicho con otras palabras, la obligación de poner los medios adecuados para transmitir la propiedad de una cosa, pero la tradición no solo es la real, entrega de la cosa, sino la fingida. Bueno, resumiendo en pocas palabras lo expuesto hasta aquí, decir solamente que la teoría del título y el modo está recogida en el Código Civil en los artículos 609 y 1095, que para la transmisión de la propiedad y demás derechos reales es preciso la concurrencia de dos requisitos, el título, contrato y el modo o entrega de la cosa, y que la entrega, según la moderna doctrina de jurisprudencia, se entiende cumplida no solo cuando se produce una entrega material o física, sino también en virtud del progresivo proceso de espiritualización experimentado en las formas de tradición por todos aquellos actos jurídicos que revelen de forma inequívoca que el vendedor ha puesto la cosa a la plena disposición del comprador. Agradecemos la presencia de la profesora Díaz Zambrona y con ella finalizamos la Revista de Derecho.

Estaremos de nuevo con todos ustedes dentro de una semana. Gracias por haber estado con nosotros hasta esta hora tan inhabitual para los oyentes de la revista. Esperamos que este tiempo que hemos compartido con todos ustedes haya sido de su agrado.

Nosotros nos despedimos, pero la programación de la UNED continúa hasta las dos de la madrugada. Muy buenas noches.