



Derecho civil V: Derechos reales

Lección 3ª:
Adquisición
y extinción
de los
derechos
reales

Lección 3ª: Adquisición y extinción de los derechos reales

Profesor: Joaquín Ataz López

Universidad de Murcia — Facultad de Derecho

Curso 2022-2023

UNIVERSIDAD DE
MURCIA



Ideas
generales
sobre la
adquisición
de los DR

La «teoría»
del título y el
modo

Las adquisi-
ciones a non
domino

Extinción de
los derechos
reales



Adquisición de los derechos reales (I)

Ideas generales

Lección 3ª:
Adquisición
y extinción
de los
derechos
reales

Ideas
generales
sobre la
adquisición
de los DR

Clases de
adquisición

Los llamados
«modos de
adquisición» de los
derechos reales

El art. 609 CC

La «teoría»
del título y el
modo

Las adquisi-
ciones a non
domino

Extinción de
los derechos
reales

► Ideas generales en torno a la adquisición de los derechos reales:

- ✓ La adquisición originaria y la adquisición derivativa de los derechos reales:
 - Funciona igual que en el caso (ya visto) de la posesión.
 - Es decir: A veces el derecho *nace* para la persona que lo adquiere (**adquisición originaria**).
 - ▷ No obstante, a veces el derecho que *nace* es idéntico a un derecho que ya existía, pero se extingue como consecuencia del nacimiento de un nuevo derecho incompatible con él.
 - Otras veces, el derecho real que ya existía se transmite a otro titular, en cuyo caso hay adquisición, pero no nacimiento (**adquisición derivativa**).
- ✓ La adquisición derivativa exige que el transmitente sea titular del derecho real que se transmite, pues **nemo dat quod non habet**.
- ✓ No obstante, en Derecho actual esa regla de que nadie puede transmitir lo que no tiene, admite algunas excepciones en beneficio de la seguridad jurídica. En estos casos se habla de **adquisiciones a non domino**.



Adquisición de los derechos reales (II)

Los llamados *modos* de adquisición

Lección 3ª: Adquisición y extinción de los derechos reales

Ideas generales sobre la adquisición de los DR

Clases de
adquisición

Los llamados
«modos de
adquisición» de los
derechos reales

El art. 609 CC

La «teoría»
del título y el
modo

Las adquisi-
ciones a non
domino

Extinción de
los derechos
reales

Planteamiento de la cuestión

En Roma la transmisión de la propiedad exigía que se cumplieran ciertas formalidades que variaban dependiendo del *motivo* de la transmisión. En concreto, como modos derivativos de adquisición a título particular sólo se admitían tres: La *mancipatio* (para las *res mancipi*), la *in iure cessio* y la *traditio*.

- ▶ Consecuencias del sistema romano:
 - ✓ Ningún contrato, ni siquiera la compraventa, servía para transmitir.
 - ✓ Cuando una persona se obligaba mediante contrato a transmitir, la transmisión no se producía hasta que se llevaba a cabo el *acto transmissivo*.

- ▶ Evolución del sistema romano hasta la codificación:
 - ✓ Derecho romano post-clásico: La *traditio* como único modo de adquirir por contrato.
 - ✓ La progresiva espiritualización de la *traditio*.
 - ✓ Las soluciones dadas a la cuestión en la codificación:
 - Código francés → Supresión de la *traditio*.
 - BGB → El acuerdo abstracto traslativo.
 - CC español → la llamada «teoría» del título y el modo.



Adquisición de los derechos reales (III)

Los modos de adquisición en el Código civil

Lección 3ª: Adquisición y extinción de los derechos reales

Ideas generales sobre la adquisición de los DR

Clases de
adquisición

Los llamados
«modos de
adquisición» de los
derechos reales

El art. 609 CC

La «teoría» del título y el modo

Las adquisi- ciones a non domino

Extinción de los derechos reales

El Libro III del CC y el art. 609

Fiel a la tradición romana, nuestro CC denominó el Libro III “de los diferentes *modos* de adquirir la propiedad”, y el primer artículo de dicho libro intenta enumerar cuáles son esos *modos* de los que —en teoría— se supone que se ocupará el resto del Libro. Se trata del art. 609.

- ▶ **Análisis del artículo 609.**
 - ✓ Modos mencionados: Ocupación, ley, donación, sucesión, tradición y prescripción (usucapión).
 - ✓ La distinción entre la propiedad (párrafo 1º) y los demás derechos reales (párrafos 2º y 3º).
 - ✓ La ley como modo de adquisición.
 - ✓ Clasificación de los modos mencionados por el art. 609:
 - a. **Originarios:** Ley, ocupación y usucapión.
 - b. **Derivativos:** Donación, sucesión y tradición.

- ▶ **Otros posibles modos no mencionados en el 609** → La accesión.
 - Remisiones: Lugar donde se estudia cada uno de los modos mencionados por el art. 609.



La «teoría» del título y el modo (I)

Ideas generales

Lección 3ª:
Adquisición
y extinción
de los
derechos
reales

Ideas
generales
sobre la
adquisición
de los DR

La «teoría»
del título y el
modo

Ideas generales
El título
propriadamente dicho

El requisito de la
tradición

Las formas de
tradición en el CC

Algunos problemas
relacionados con la
teoría del título y el
modo

Las adquisi-
ciones a non
domino

► La llamada «teoría» del título y el modo:

- ✓ Al sistema transmisivo *inter-vivos* de los derechos reales vigente en España y recogido por el art. 609 CC se le conoce como «teoría» del título y el modo.
 - Aquí «teoría» no tiene el sentido habitual en castellano; sería más claro hablar de «sistema del título y el modo».
- ✓ Este *sistema* no se aplica para cualquier adquisición derivativa, sino sólo a la que sea *inter-vivos* y a título oneroso.
- ✓ Para el autor del CC era esencial el mantenimiento de este sistema, hasta el punto de que la misma estructura del Código es un reflejo de él.
 - Puede verse, además del art. 609 CC, la Base 20 de la Ley de Bases del CC, así como otros varios artículos del Código (1095, 1254, 1258, 1278...).
- ✓ Su **significado fundamental** es el de que para que una persona transmita a otra un derecho real se necesita:
 - a. **Un título**, es decir un contrato que constituya razón jurídica suficiente para la transmisión.
 - b. **Un requisito adicional** (el *modo*), al que el CC en el art. 609 llama «**tradición**»:
 - El art. 609 CC no aclara en qué consiste la *tradición*.
 - Históricamente la *traditio* era la transmisión de la posesión de la cosa,
 - y de algunos preceptos del Código se deduce que en él se le da este mismo sentido (arts. 1095, y 1462 y ss.).



La «teoría» del título y el modo (II)

El título

Lección 3ª:
Adquisición
y extinción
de los
derechos
reales

Ideas
generales
sobre la
adquisición
de los DR

La «teoría»
del título y el
modo

Ideas generales
El título
propriadamente dicho

El requisito de la
tradición

Las formas de
tradición en el CC

Algunos problemas
relacionados con la
teoría del título y el
modo

Las adquisi-
ciones a non
domino

► El «título» propriadamente dicho:

- ✓ Por *título*, a efectos de la transmisión de los derechos reales, se entiende el contrato transmisivo que constituye la *justa causa* de la adquisición.
- ✓ Para que haya «título» y pueda tener lugar la transmisión del derecho real, se exigen los siguientes **requisitos**:
 - a. El contrato que constituye el «título», ha de ser uno de los llamados *contratos transmisivos*: Compraventa, permuta, transacción, sociedad, dación en pago...
 - b. Ha de ser *verdadero, válido y eficaz*:
 - No son *verdaderos* los contratos simulados con simulación absoluta.
 - No son *válidos* los contratos nulos, ni tampoco los anulables si se ha instado su nulidad dentro de plazo por quien podía hacerlo.
 - No son *eficaces* para transmitir los contratos afectados por ineficacia sobrevinida (resisión, resolución o revocación).
 - c. y debe haber sido otorgado **por el verdadero titular** del derecho que se transmite (cfr. art. 1160 CC), pues «*nemo dat quod non habet*».



La «teoría» del título y el modo (III)

Concepto de tradición

Lección 3ª:
Adquisición
y extinción
de los
derechos
reales

Ideas
generales
sobre la
adquisición
de los DR

La «teoría»
del título y el
modo

Ideas generales
El título
propiamente dicho

El requisito de la
tradición

Las formas de
tradición en el CC

Algunos problemas
relacionados con la
teoría del título y el
modo

Las adquisi-
ciones a non
domino

Extinción de

► El requisito de la tradición o entrega de la cosa:

- ✓ **En Derecho romano clásico** la *traditio* consistía en la puesta de la cosa en poder y posesión de una persona con intención de transmitírsela.
- ✓ **En el Código civil** hay que suponer que la *traditio* sigue teniendo el mismo significado, pues el Código no dice en qué consiste, sino que lo da por sentado.
- ✓ En la traditio intervienen dos personas: El que entrega (***tradens***) y aquel a quien se hace la entrega (***accipiens***).
 - Para que la traditio produzca efecto transmisivo el *tradens* ha de ser, en el momento en el que ésta tiene lugar, titular del derecho que se transmite.
 - La *traditio de cosa ajena* sólo transmite la *posesión ad usucapionem*.
- ✓ Durante el periodo del Derecho común se fueron admitiendo **formas espiritualizadas** de *traditio* en las que la entrega se sustituía por una referencia o afirmación hecha en el contrato. Así, en la época inmediatamente anterior al Código se admitían las siguientes *formas especiales* de traditio:
 - La *traditio longa manu*.
 - La *traditio brevi manu*.
 - El *constitutum posesorio*.
 - La *tradición instrumental*.



La «teoría» del título y el modo (IV)

Las formas de tradición en el Código civil

Lección 3ª:
Adquisición
y extinción
de los
derechos
reales

Ideas
generales
sobre la
adquisición
de los DR

La «teoría»
del título y el
modo

Ideas generales
El título
propriadamente dicho

El requisito de la
tradición

Las formas de
tradición en el CC

Algunos problemas
relacionados con la
teoría del título y el
modo

Las adquisi-
ciones a non
domino

Extinción de

► Las formas de tradición en el Código civil:

- ✓ El CC en realidad no regula la tradición sino que da por supuesto su concepto.
- ✓ No obstante, a propósito de la compraventa, al regular la entrega de la cosa vendida (arts. 1462 y ss.) el CC recoge algunas de las *formas clásicas* de tradición que se venían admitiendo antes de la codificación.
 - Que esa cuestión se regule dentro de la compraventa plantea algunos problemas pues la función de la entrega en el contexto del contrato no coincide totalmente con su función en el contexto de la transmisión del derecho real.
- ✓ En los arts. 1462 y ss CC se recogen las siguientes *formas* de tradición:
 1. **Tradición real o material**: Art. 1462-I CC → Transmite la **posesión inmediata** de la cosa.
 2. **Tradición instrumental**: Art. 1462-II CC: Transmite la **posesión mediata** → Véase la próxima diapositiva.
 3. La llamada **tradición simbólica** de los arts. 1463 y 1464 CC.
 4. El **convenio traditivo** del art. 1463 CC.
 5. Tradición de bienes incorpóreos (art. 1464 CC).
- ✓ En todos los casos en que no hay propiamente *entrega de una cosa*, pero aún así se considera cumplido el requisito de la *traditio* se dice que hay una **traditio ficta** (tradición fingida).



La «teoría» del título y el modo (V)

Examen particular de la tradición instrumental

Lección 3ª:
Adquisición
y extinción
de los
derechos
reales

Ideas
generales
sobre la
adquisición
de los DR

La «teoría»
del título y el
modo

Ideas generales
El título
propriadamente dicho

El requisito de la
tradición

Las formas de
tradición en el CC

Algunos problemas
relacionados con la
teoría del título y el
modo

Las adquisi-
ciones a non
domino

▶ La tradición instrumental:

- ✓ **Concepto:** Tipo de tradición ficticia en la que la entrega material de la cosa se sustituye por el otorgamiento de una escritura pública.
- ✓ El Código civil la admite en el art. 1462-II, si bien la redacción de este precepto plantea algunos problemas interpretativos.
- ✓ **Requisitos:**
 - La **escritura pública** → Requisito esencial, no para la validez del contrato, pero sí para el efecto traditivo.
 - Que la propia escritura no establezca lo contrario (?).
- ✓ **Efectos:**
 - El *accipiens* recibe la **posesión mediata**, con lo que *adquiere ya* el derecho real de que se trata.
 - La **posesión inmediata** es posible que la conserve el *tradens*, pero, de ser así, se produciría una *interversión posesoria*.
 - Es, por lo tanto, **un mecanismo que permite al no poseedor transmitir a un tercero su derecho sobre una cosa.**



La «teoría» del título y el modo (VI)

Algunos problemas que la exigencia de título y modo plantea

Lección 3ª:
Adquisición
y extinción
de los
derechos
reales

Ideas
generales
sobre la
adquisición
de los DR

La «teoría»
del título y el
modo

Ideas generales
El título
propriadamente dicho
El requisito de la
tradición
Las formas de
tradición en el CC

Algunos problemas
relacionados con la
teoría del título y el
modo

Las adquisi-
ciones a non
domino

Extinción de

► Algunos problemas que la exigencia de título y modo plantean en nuestro sistema:

- ✓ ¿Cómo puede el titular que no es poseedor enajenar su derecho?
 - Si tiene la posesión mediata, puede transmitirla.
 - Si ha sido privado por un tercero de la posesión, pero aún está en plazo para interponer el interdicto.
 - Si no es poseedor en absoluto: Arts. 1462-II y 1463 CC.
- ✓ La enajenación múltiple de una misma cosa → Distinto funcionamiento del de los sistemas consensualistas (Francia): El art. 1473 CC.
- ✓ Tratándose de bienes inmuebles inscritos en el Registro de la propiedad → ¿Sustituye la inscripción a la tradición?



Las adquisiciones *a non domino* (I)

Concepto y admisibilidad

Lección 3ª:
Adquisición
y extinción
de los
derechos
reales

Ideas
generales
sobre la
adquisición
de los DR

La «teoría»
del título y el
modo

Las adquisi-
ciones a non
domino

Concepto y
admisibilidad

La adquisición
mobiliaria de
bienes muebles

Adquisición *a non
domino* de bienes
inmuebles a favor
del tercero
hipotecario

Extinción de
los derechos

El punto de partida

Ya sabemos que en Derecho romano se afirmaba que para transmitir un derecho es imprescindible que el transmitente tenga dicho derecho (*nemo dat quod non habet*). Hoy día se admiten algunas excepciones a esta regla; y en tales casos, cuando el transmitente no es realmente titular del derecho que se transmite y aún así el adquirente lo adquiere, se dice que ha habido una **adquisición a non domino**.

- ▶ Ideas generales en torno a las transmisiones a non domino.
 - ✓ Son excepciones a la regla general → Requieren una norma expresa.
 - La norma debe consagrar la adquisición *a pesar* de la falta del poder de disposición del transmitente.
 - Ese es el único defecto de la adquisición que se purifica.
 - ✓ Su fundamento: Protección de la buena fe y de la apariencia.
 - Siempre se exige buena fe.
 - Siempre se exige que la adquisición haya sido onerosa.
 - ✓ Los casos más importantes de adquisiciones a non domino:
 - a. Art. 464 CC (en la llamada *interpretación germanista*).
 - b. Art. 34 LH.



Las adquisiciones a non domino (II)

Interpretación básica del art. 464-I CC

Lección 3ª:
Adquisición
y extinción
de los
derechos
reales

Ideas
generales
sobre la
adquisición
de los DR

La «teoría»
del título y el
modo

Las adquisi-
ciones a non
domino

Concepto y
admisibilidad

La adquisición
mobiliaria de
bienes muebles

Adquisición a non
domino de bienes
inmuebles a favor
del tercero
hipotecario

Extinción de
los derechos

► El art. 464 CC y sus dos interpretaciones fundamentales:

- ✓ El art. 464 CC empieza afirmando que «**La posesión de los bienes muebles adquirida de buena fe equivale al título**».
- ✓ Esta afirmación inicial ha sido objeto de un amplio debate respecto a qué significa aquí la palabra «título»:
 1. Para algunos autores (**interpretación romanista**) el art. 464 CC se refiere al **justo título para usucapir**, uno de los requisitos para la usucapción ordinaria (próxima lección).
 2. Para otros autores (**interpretación germanista**) esta norma significa que en materia de bienes muebles, quien adquiere su posesión (civil) de buena fe adquiere también la propiedad sobre el bien.
- ✓ Los argumentos a favor de cada una de estas tesis son:
 1. A favor de la tesis romanista, los antecedentes romanos de nuestro sistema y, sobre todo, el art. 1955 CC en relación con el art. 1957.
 2. A favor de la tesis germanista, los antecedentes legislativos del art. 464 CC (el art. 2279 *Code*) y la inutilidad del art. 464 si se acoge la interpretación romanista.
- ✓ Hoy día la mayoría de la doctrina se inclina por la **interpretación germanista**.



Las adquisiciones a non domino (III)

Los distintos supuestos planteados por el art. 464 CC

Lección 3ª:
Adquisición
y extinción
de los
derechos
reales

Ideas
generales
sobre la
adquisición
de los DR

La «teoría»
del título y el
modo

Las adquisi-
ciones a non
domino

Concepto y
admisibilidad

La adquisición
mobiliaria de
bienes muebles

Adquisición a non
domino de bienes
inmuebles a favor
del tercero
hipotecario

Extinción de
los derechos

► Los distintos supuestos planteados por el art. 464 CC:

- ✓ Examinado en su conjunto, el art. 464 CC contempla **varios supuestos de transmisión a un tercero de buena fe una cosa de titularidad ajena**.
- ✓ **El punto de partida** para resolver estos casos es la afirmación inicial: La posesión de bienes muebles adquirida de buena fe equivale al título.
- ✓ Pero...
 - a. Si el legítimo propietario hubiese perdido (extraviado) la cosa, o hubiese sido privado de ella ilegalmente, **podrá reivindicarla** de quien la tenga en su poder (art. 464-I)
 - Es decir → **El propietario original conserva su derecho** y quien adquirió la posesión de la cosa no es propietario.
 - Esta excepción es tan amplia que podría pensarse que hace que la regla general prácticamente no tenga aplicación → La clave está en qué significa eso de «**privado ilegalmente de la cosa**».
 - b. Si el tercero hubiera adquirido la cosa en una bolsa, feria, mercado o de un comerciante legalmente establecido y dedicado habitualmente al tráfico de objetos análogos, **su adquisición será definitiva** (art. 464-IV CC).
 - c. La reivindicación del legítimo propietario, además, exige que éste **restituya** al tercero de buena fe que tiene en su poder la cosa **lo que pagó por ella** si:
 - La cosa se adquirió en pública subasta (art. 464-II CC),
 - o si quien tiene la cosa en su poder es un Monte de Piedad (casas de empeños oficiales) (art. 464-III CC).



Las adquisiciones a non domino (IV)

Adquisición a non domino ex art. 34 LH

Lección 3ª:
Adquisición
y extinción
de los
derechos
reales

Ideas
generales
sobre la
adquisición
de los DR

La «teoría»
del título y el
modo

Las adquisi-
ciones a non
domino

Concepto y
admisibilidad

La adquisición
mobiliaria de
bienes muebles

Adquisición a non
domino de bienes
inmuebles a favor
del tercero
hipotecario

Extinción de
los derechos

La fe pública registral

El principio de **fe pública registral** —como sabemos— implica que quien ha confiado en el Registro de la propiedad, si cumple ciertos requisitos adicionales, no debe quedar perjudicado en el caso de que lo proclamado por el Registro no fuera cierto. Esta idea está proclamada por el art. 34 LH.

► La protección registral al tercero hipotecario:

- ✓ **A quién se protege** → Al **tercero hipotecario** del art. 34 LH.
- ✓ **De qué se le protege:**
 - a. **Ineficacia de la adquisición del transmitente:** Nulidad resolución, rescisión o revocación (arts. 34-I y 37-I LH).
 - b. **Inexactitud del Registro:**
 - Por la existencia de derechos reales limitativos no inscritos (art. 13 LH)
 - Por la existencia de transmisiones no inscritas o, en general, por cualquier inexactitud del Registro (art. 40-Último LH).
 - Nulidad del asiento registral propiamente dicho (art. 31 LH).
- ✓ **De qué no se le protege:** → Próxima diapositiva



Las adquisiciones *a non domino* (V)

Los límites de la protección registral al tercero hipotecario

Lección 3ª:
Adquisición
y extinción
de los
derechos
reales

Ideas
generales
sobre la
adquisición
de los DR

La «teoría»
del título y el
modo

Las adquisi-
ciones *a non
domino*

Concepto y
admisibilidad

La adquisición
mobiliaria de
bienes muebles

Adquisición *a non
domino* de bienes
inmuebles a favor
del tercero
hipotecario

Extinción de
los derechos

► Los límites de la protección al tercero hipotecario:

- ✓ La protección al tercero hipotecario no es absoluta. Tiene varios límites que se estudian en la asignatura optativa «Derecho inmobiliario registral».
- ✓ Entre los límites más importantes cabe citar los siguientes:
 - Los defectos que pueda tener su propia adquisición (art. 33 LH).
 - La inexactitud de los datos físicos proclamados por el Registro.
 - Las limitaciones al dominio del transmitente que estén directamente establecidas por Ley. En particular:
 - a. Limitaciones legales o judiciales a la facultad de disponer (art. 26.1º LH).
 - b. Ejercicio de los retractos legales: Art. 37-II.3º LH.
 - La existencia de derechos reales limitativos *aparentes* → Caracterizados por signos físicos que evidencian de forma inequívoca su existencia.
 - La inexactitud de ciertas inscripciones que la propia ley es consciente de que pudieran no ser ciertas: Arts. 28 y 207 LH → En estos casos se “aplaza” la fe pública registral.



Extinción de los derechos reales (I)

Lección 3ª: Adquisición y extinción de los derechos reales

Ideas
generales
sobre la
adquisición
de los DR

La «teoría»
del título y el
modo

Las adquisi-
ciones a non
domino

Extinción de
los derechos
reales

Las causas de extinción

No hay en el CC una enumeración de las causas de extinción de los derechos reales, pero es fácil elaborarla a partir, sobre todo, de la regulación de las servidumbres y del usufructo.

- ▶ Las causas de extinción de cualquier derecho real:
 - ✓ La pérdida o destrucción de la cosa.
 - a. Destrucción física y destrucción jurídica.
 - b. Si quedan residuos de la cosa el derecho se concentra en ellos, si es posible: Arts. 517 y 519 CC.
 - ✓ La renuncia o abandono de la cosa.
 - ✓ Prescripción extintiva, no uso y caducidad.
 - a. Significado de la prescripción extintiva de los derechos reales.
 - b. Plazos de prescripción: Arts. 1962 a 1964 CC; art. 11 LHM.
 - c. El *no uso* de las servidumbres.
 - d. Derechos reales sometidos a plazos de caducidad.
 - ✓ Otras causas:
 - a. La adquisición originaria del dominio por un tercero.
 - b. El cumplimiento de una condición o término resolutorios y la declaración de ineficacia del título constitutivo.



Extinción de los derechos reales (II)

Lección 3ª: Adquisición y extinción de los derechos reales

Ideas
generales
sobre la
adquisición
de los DR

La «teoría»
del título y el
modo

Las adquisi-
ciones a non
domino

Extinción de
los derechos
reales

- ▶ Causas de extinción de los derechos reales limitados: La consolidación: Arts. 513.3 y 546.1 CC.
 1. Concepto y fundamento.
 2. ¿Admite excepciones?

- ▶ Consecuencias de la extinción:
 1. Consecuencias de la extinción del dominio.
 2. Consecuencias de la extinción de los derechos reales limitativos.