

## SECCIÓN TERCERA.

## MODOS DE ADQUIRIR EL DOMINIO.

## CAPÍTULO VII.

SUMARIO.— DEL **dominio**. (Continuación.)

Art. I. DERECHO ANTERIOR AL CÓDIGO CIVIL.

§ 1.º *Principios, precedentes y Derecho anterior al Código civil acerca de los MODOS DE ADQUIRIR EL DOMINIO Y DEMÁS DERECHOS REALES.*—1. Estado científico de la teoría del *modo y título* de adquirir.—2. Doctrina romana.—3. Términos del problema.—4. Doctrina moderna (Códigos y escritores).—5. Crítica.—6. Nuestra doctrina.—7. Nomenclatura de *modo y título*.—8. Conclusiones.—9 y 10. Definición del *modo y del título* de adquirir el dominio y demás derechos reales.—11. Influencia de la ley Hipotecaria en la teoría jurídica del *modo y título* de adquirir el dominio y demás derechos reales.

§ 2.º *Clasificación de los modos de adquirir el dominio.*—12. Doctrina romana.—13. Crítica de esta doctrina clasificadora.—14. Especies de adquirir el dominio según el Derecho español.

Art. II. CÓDIGO CIVIL.

§ 1.º *Texto.*—15. Modos de adquirir el dominio.§ 2.º *Explicación.*—16. Modos de adquirir el dominio.

Art. III. RÉGIMEN VIGENTE.

§ 1.º *Criterio de transición.*—17. Reglas de derecho.§ 2.º *Resumen de fuentes legales del nuevo Derecho civil común.*—18. Enumeración de las aplicables á las materias de este Capítulo.

## ART. I.

## DERECHO ANTERIOR AL CÓDIGO CIVIL.

## § 1.º

**Principios, precedentes y Derecho anterior al Código civil acerca de los MODOS DE ADQUIRIR EL DOMINIO Y DEMÁS DERECHOS REALES.**

1. La teoría jurídica del *modo y título* de adquirir, es sin duda una de las menos explicadas por los escritores y por las leyes. La tradicional y no discutida autoridad del Derecho romano en las escuelas y en el foro puede ser la causa histórica de ello.

2. La preponderancia del elemento externo en toda la vida jurídica del pueblo-rey, que dió á su legislación ese pronunciado carácter materialista y formalista, magistralmente observado por Ihering (1), introdujo la *tradición* para las cosas *nec mancipi*, las del extranjero y aun las del ciudadano romano del *ager provincialis*, como equivalente á la *mancipación*. Esta necesidad de inventar un rito que sirviera para la enajenación de todas esas cosas, se explica por el profundo Sr. Azcárate (2) diciendo que nació «precisamente porque, á consecuencia del espíritu práctico, positivo y formalista de los romanos, la transmisión no era transmisión del derecho, sino de la cosa misma; en virtud de la cual suponían que el enajenante se despojaba de su cosa, la abandonaba, y el adquirente la tomaba *manu capere*». El precedente es cierto, pero no se resuelve en él sólo la teoría ni el principio. Por el contrario, ni la ciencia jurídica, á la altura de las investigaciones actuales, ni las legislaciones modernas, que ofrecen una fisonomía completamente distinta á la romana, con el predominio en ellas del elemento espiritual sobre el material, sienten la necesidad de esos inventos formalistas de la antigua Roma, y, ó no toleran lo absoluto del dogma de aquella legislación, «*traditionibus et usucapionibus dominia rerum, non nudis pactis transferuntur*», base de la teoría del *título* y el *modo*, ó lo explican de muy distinta manera.

3. Surgen de estas previas reflexiones tres preguntas, las cuales, en nuestro sentir, constituyen todo el fondo de esta doctrina del *título* y *modo*, á saber: esa distinción del *título* y *modo*, ¿es puramente formularia, de mero valor histórico en el Derecho romano, y debe proscribirse?; en caso de tener fundamento de verdad, ¿cuál es la inteligencia que á esas palabras se debe dar?; y, por último, ¿es propia la nomenclatura de *título* y *modo*? Opinemos con separación acerca de cada una de ellas.

4. Respecto de la primera, es pronunciada la tendencia del mundo jurídico moderno—leyes y escritores—á calificar tal distinción de *título* y *modo* como desprovista de todo fundamento de verdad, falta de realidad en la ciencia é invento artificial del formalismo romano, que debe proscribirse.

No es un libro consagrado, como el presente, á la exposición del DERECHO CIVIL DE ESPAÑA lugar á propósito para abrir polémica analítica, que funda en el crisol de la razón la verdad de cada una de las múltiples afirmaciones y variados puntos de vista con que se ha apreciado esta doctrina.

(1) *Esprit du Droit Romain*.(2) *Ensayo sobre la historia del derecho de propiedad*, t. 1, pág. 121.

Por eso basta á nuestros fines ofrecer la expresión de la idea jurídica moderna en este punto, sintetizada en el articulado de los Códigos contemporáneos. Dice el de Napoleón (1): «La propiedad se adquiere y se transfiere por sucesión, por donación *inter vivos* y testamentaria, y por efecto de las obligaciones. También se adquiere el dominio por accesión ó incorporación y por prescripción.» Se lee en el Proyecto de Código español de 1851 (2): «La propiedad se adquiere por herencia, contrato y prescripción (3).»

El criterio que el texto de estos artículos ofrece, puede reducirse á las siguientes conclusiones: 1.<sup>a</sup>, que aceptan la tecnología de *modos de adquirir el dominio*; 2.<sup>a</sup>, que no enumeran como tal la ocupación, ni la creación intelectual; 3.<sup>a</sup>, que dan el concepto de *modo de adquirir* al contrato; y 4.<sup>a</sup>, que hablan sólo de *modo* de adquirir, y no de *título*.

En su vista, puede afirmarse que el criterio que les ha inspirado es el de que la distinción de *título* y *modo* es meramente formal, reduciendo su concepto al de «razón ó causa por la que el dominio se produce»; lo cual es equivalente á sostener que la generación del dominio y, por consecuencia, de todos los derechos reales que sobre su ancha base se desenvuelven, ya como similares, ya como limitativos, no demanda causas especiales que la originen, y se rige sólo por la teoría general del hecho ó acto jurídico—calificado así por ser productor de derechos,—el cual recibirá el nombre de *modo de adquirir el dominio* ú otros derechos reales, cuando los que produzca sean de esta clase. Esto es lo mismo que proclamar la voluntad humana, siempre que se manifieste en forma jurídica adecuada para la adquisición del dominio, como el único fundamento de este derecho y de todos los demás reales, que juntos constituyen la noción de *propiedad*, afirmada en el sentido genérico de *todas y cada una ó cualquiera* de las relaciones de derecho que el hombre mantiene con las cosas de la Naturaleza. Á esto equivale hacer del contrato—por sí solo—*modo* bastante de adquirir el dominio.

5. Esta reacción contra el formalismo romano nos parece harto violenta, pues representa una escuela tan radical en sentido opuesto como la de los jurisconsultos de la Ciudad Eterna: allí todo era elemento material, formal y externo; aquí todo es espiritual é interno.

Declarar el contrato *causa bastante* para producir el dominio, nos

(1) Arts. 711 y 712.

(2) Art. 548; primero del lib. III, cuyo epígrafe es «De los modos de adquirir la propiedad».

(3) Concuerdan con estos preceptos legales los artículos de otros Códigos modernos, cuales son: el 602 y 603 napolitano; 680 y 681 sardo; 501 y 502 de Vaud; 806 del de la Luisiana, que añade á los modos enumerados «y por obra de la ley».

parece una exageración, hija de no haber distinguido la diversa naturaleza de los derechos *reales* y *de obligaciones*. Estos últimos tienen su fundamento directa é *inmediatamente* en la voluntad humana; ella sola es suficiente á crearlos. Pero, ¿cómo suponer adquirido en el contrato de compra-venta, por el comprador, el dominio de la cosa vendida, lo mismo en el caso de que el vendedor sea dueño de ella, que en el de que no lo fuere y vendiera sin derecho? En ambos casos, el contrato de compra-venta puede ser *perfecto*, y aun cabe que se hayan añadido más formalidades y requisitos en el que celebrara quien no es dueño, que en la hipótesis opuesta; y, sin embargo, el comprador no adquirió ni pudo adquirir el dominio de la cosa vendida, porque *nemo dat quod non habet*. Su adquisición entonces por contrato de compra-venta no pasa del derecho á exigir al vendedor la prestación de entregar la cosa á que se obligó y de traspasar el dominio de la misma al comprador, en virtud del compromiso aceptado en el contrato. Y por más firme, perfecto y valedero que éste sea, tal obligación no puede consumarse, porque carece el obligado de *derecho* ó *medios* para ello. En tal supuesto, el dilema es bien notorio: ó el contrato no se considera como tal mientras no se ha consumado, y se llega al absurdo de negarle el carácter de *perfecto*, que es, jurídicamente hablando, la muestra evidente de su nacimiento y eficacia; ó se concluye por desmentir la doctrina de que el contrato es *por sí solo* modo y causa bastante para producir la adquisición del dominio.

Además, ¿cómo explicarse que la prescripción figure todavía, dentro de esta teoría moderna, cual *modo de adquirir* el dominio, tratándose de las prescripciones ordinarias, que necesitan *justo título*, y fundan éste con frecuencia en el contrato de compra-venta ó permuta—traslativos del dominio—celebrados entre el prescribente como comprador y una persona que no era dueño como vendedor? Pues si intervino contrato, y el contrato es *modo bastante* para adquirir el dominio, la prescripción es ociosa é innecesaria; y sin embargo, esos Códigos y escritores modernos la enumeran como un *modo* de adquirir el dominio aparte y *distinto* del contrato. Y á esto no cabe objetar que esa prescripción se refiere sólo á la clase de las *extraordinarias*, fundadas en la posesión de la cosa por mayor tiempo, sin buena fe ni justo título, porque sobre ser ésta la excepción, se comprende también en esos Códigos la prescripción ordinaria, y caso de haberse sólo referido á aquélla, se hubiera expresado así.

Estas censuras contra tal doctrina son más bien aplicables al proyecto de Código español que no al francés, cuyo texto legal, al decir «y por efecto de las obligaciones», puede significar el reconocimiento de la insuficiencia de esa teoría, que hace del contrato *causa bastante*

para producir el dominio — entendiendo que existe contrato cuando éste alcanza el período de su *perfección* y no el de su *consumación*— y otorgando esa cualidad, no á los *contratos*, sino á los *efectos* de los mismos, cuando han sido cumplidos; á su *consumación*, en fin. Pero esto todavía es susceptible de dos objeciones decisivas: 1.<sup>a</sup>, que explica las cosas por sí mismas, es decir, llama *modo* de adquirir á la *adquisición* ya hecha; y 2.<sup>a</sup>, que poco importa que quien vendió sin ser dueño de la cosa vendida llegue hasta el extremo de pasarla al *poder material* del comprador, porque no por esto habrá adquirido con ella el *poder jurídico* ó dominio.

Son además cargos contra esta escuela, que los textos de esos Códigos representan—y en cuyo espíritu comulgan incondicionalmente, en nuestro sentir con visible error, influidos por la novedad, ilustrados escritores contemporáneos (1)— el prescindir de la *ocupación*, que es evidentemente un modo de adquirir el dominio tan legítimo y eficaz como el que más; el mencionar aparte la *donación*, como si ella no pudiera ser incluida, ya en las sucesiones por causa de muerte y á título singular, ya en el contrato; el no ser aplicable ninguno de los modos que citan, á la adquisición de la propiedad intelectual, industrial, etc.; el proscribir el uso de un concepto de tan frecuente aplicación en el comercio jurídico como es el de *título*; y, por último, sólo en cuanto al francés, el error en que incurre de mencionar entre los *modos* de adquirir el dominio, la *accesión* ó incorporación de las cosas siguiendo en esto la teoría romana, rectificadas ya por todos, que consideran la *accesión* como uno de los derechos que forman parte del *contenido* del dominio.

De lo expuesto se deduce que la radicalísima teoría moderna no puede incondicionalmente ser aceptada; así como que en la manera de constituirse las relaciones jurídicas que produzcan *derechos reales* y *derechos de obligaciones*, ó mejor en los medios necesarios para ello, hay una marcada diferencia. Podrá rechazarse como formularia la teoría romana del *título* y el *modo* en los términos con que allí fué concebida, pero nunca desconocerse que existe en el fondo alguna verdad para esa distinción.

6. Nótese, al efecto, que si bien la voluntad humana es el primero y general factor de toda relación jurídica, ella por sí sola no es siempre bastante para crear ciertas relaciones. En hora buena que, cuando se trate de los *derechos de obligaciones*, la voluntad reducida á las formas jurídicas del *contrato* sea suficiente por sí para crear relaciones

(1) Como el Sr. Falcón, seducido por la sencillez de los Códigos modernos, en su *Derecho civil español*, t. II, cap. I, 1879.

de esta índole. Todos podemos obligarnos al cumplimiento de prestaciones de ese carácter, y por la sola *causa* de nuestra voluntad unánime con la de otro, que acepta en su favor el compromiso de constituir una relación, que á este último le otorgue el derecho de exigirnos la prestación aludida. Hasta el hombre más menesteroso puede obligarse como deudor de grandes sumas, y su misma insolvencia nunca habrá sido obstáculo á la eficacia del vínculo jurídico, creador de derechos y obligaciones correlativas que por el contrato se establece, ni lo será en lo sucesivo para que se reconozcan esos derechos en el acreedor, siquiera no logren llegar á su efectividad; lo cual producirá una dificultad de *hecho*, ó en el orden material, pero no de *Derecho*, ó en el orden jurídico. Es más: como la teoría del *modo* y del *título* no se refiere á la *efectividad* ó *cumplimiento* de los derechos, sino á su *nacimiento* y *adquisición*, en el ejemplo antes citado es un accidente sin importancia, en rigor de lógica, la insolvencia del deudor. Pero ¿sucede, por ventura, lo mismo cuando se trata de crear, ó mejor transmitir, derechos reales? Á cualquiera se le puede permitir, sin que haya para ello imposibilidad jurídica ni legal, que contrate y se comprometa al pago de fabulosas cantidades, que no tiene ni hasta es probable llegue nunca á poseer; mas no es posible autorizar, en lógica jurídica, del mismo modo la voluntad de quien no es dueño de una cosa para enajenarla á otro, creando en su favor derechos dominicales sobre la misma, que el propio transmitente no tenía.

Ahora bien: si la voluntad, cuando reviste las formas jurídicas del contrato, ó del acto *mortis causa*, es bastante para producir derechos de obligación, pero *por sí sola* no lo es para originar derechos reales, ni, por tanto, el dominio, no cabe desconocer que en la constitución ó adquisición respectiva de estas dos clases de derechos hay marcada diferencia, intervienen distintos y necesarios factores; es preciso, en fin, para que nazcan los *reales* algún *elemento*, *condición* ó *causa*, que no demanda la adquisición de los *de obligaciones*. Y ese elemento, causa ó condición, que se necesita para que nazcan y se transmitan los derechos reales, es la presencia anterior de la relación, que da lugar al derecho real en el poder, goce y pertenencia de quien lo constituye ó deriva á favor de otro; ó cierta capacidad jurídica, que da singular aptitud para la adquisición y nacimiento del derecho real, unida á determinadas y específicas condiciones en las cosas de la Naturaleza, sobre las que el derecho real se da entonces por constituido. En el primer caso, se explica bien que gane el comprador el dominio de la cosa vendida por existir de antemano al contrato, con absoluta independencia de él, y sin ser obra de la voluntad por cuya concurrencia el contrato subsiste, ese mismo dominio ó derecho real en el poder

ó patrimonio del vendedor. En el segundo, se concibe y justifica el nacimiento del derecho de dominio en una cosa apropiada mediante la ocupación, no ya porque el derecho real de dominio existiera antes en el patrimonio de otro y éste lo derive en favor del ocupante, como en el supuesto anterior, sino porque, aparte de la voluntad del ocupante, existían *otros elementos* tan necesarios como eficaces para producir el nacimiento de aquella relación de dominio, cuales son el derecho de apropiación innato al hombre para aplicarle á lo que á nadie pertenece, y la condición *nullius* de la cosa apropiada ú ocupada. Es decir, en la adquisición de los derechos *reales* hay siempre necesidad de que intervenga algún elemento—llámese como se quiera—distinto, independiente de la voluntad y anterior á ella, y en los de *obligación* basta la sola y mera voluntad. Por eso los segundos surgen con la *convención*, y los primeros, *reales* ó en las cosas, han de *pre-existir* al contrato; luego en la constitución de unos y otros existe evidente diferencia. Podrá decirse que la voluntad es causa *común* á los de ambas clases, como lo es á todos los actos jurídicos; pero nunca desconocerse que en unos casos no es *suficiente*—compra-venta sin dominio de lo vendido en el vendedor—y en otros, los *derechos reales* tienen causas específicas y propias para constituirse—*ocupación, prescripción*,—que son de todo punto inadecuadas é inaplicables á los *derechos de obligación ó de crédito*.

He aquí el fondo de verdad que la investigación descubre en la antigua teoría del *modo* y del *título* de adquirir, así como la única explicación racional de las llamadas *causa próxima* y *causa remota* en el tecnicismo de los escolásticos, y por qué decían, con cierto fundamento, que hoy mismo no puede desconocerse, «que los derechos *reales* necesitan, para su constitución, de *causa próxima* y *causa remota*—*modo de adquirir*, y *título*,—ó por lo menos de la primera, en la cual entonces se estimaba comprendida la segunda, titulándose los *modos de adquirir* en tal caso, *conjuntivos*, como la *ocupación*; y que los llamados derechos *personales*, según el lenguaje antiguo de las escuelas, ó de *obligación ó crédito*, como hoy se califican, tenían *bastante* para constituirse con la *causa remota ó título*, consagrándose así aquella máxima romana que citamos al principio, *traditionibus et usucapionibus dominia rerum, non nudis pactis transferuntur*.

Demostrado que la adquisición de derechos reales necesita de algo más que la voluntad del adquirente y del transmitente, sólo resta saber: si la nomenclatura de *modo* y *título* con que se han distinguido los elementos productores de dicha adquisición es ó no propia; de qué varias maneras se han entendido y explicado; cuál es el concepto definitivo que de esta teoría puede formarse, y qué influencia ejerce

en el Derecho civil de España, respecto de ella, nuestra vigente ley Hipotecaria.

7. Ninguna razón filológica abona la nomenclatura de *modo* y *título* en la aplicación con que aquí se ofrecen estas palabras, especialmente la de *modo*, ni menos anticipan con claridad noticia cierta de las ideas que representan. El valor ó inteligencia que se les atribuye, es puramente *convencional* y arbitrario; su sentido es meramente *positivo*, según el juicio de quien define, y en este punto la opinión es muy varia.

Unos, como sucede con los que profesan la doctrina adoptada en muchos Códigos modernos (1), confunden en una sola idea el *título* y el *modo* bajo el concepto genérico de *razón* y *causa* por la que se adquiere la propiedad, enumerando como tales *modos*, simples *títulos* incapaces por sí de originarla; otros reducen siempre la noción del *modo* de adquirir á la categoría de un *hecho* ó un *acto*, confundiendo el fenómeno jurídico de la adquisición de un derecho real, con la *prueba* de la misma, suponiendo que el *justo título* es la causa productora del derecho, y el *modo*, la forma ó signo de su nacimiento, lo cual es una verdadera trasposición de la doctrina, pues si hay algo que á la forma, á lo externo y á los actos se refiera, es el *título*. *Título* es el contrato, el testamento, el acto jurídico, lo externo, en fin, susceptible de que por su mediación derive el transmitente un derecho real que le pertenezca, en el adquirente; pero suprimase esta *pertenencia anterior* y déjese sólo el *título* de contrato, de testamento, etc., y habrá lo formal y externo, ó sea el acto jurídico, pero no se producirá la derivación de derechos reales. Por eso, equivocados los partidarios de esta escuela, llegan hasta la viciosa generalidad de confundir la teoría *general* de los actos jurídicos con la *especial* doctrina de los *modos* de adquirir el dominio y demás derechos reales, sentando la tesis absoluta de que allí donde hay un hecho ó acto jurídico, allí hay también un *modo* de adquirir. Lo será, genéricamente hablando, en cuanto todos los actos jurídicos, por el mero hecho de serlo, producen ó *pueden* producir derechos de *cualquiera clase*, pero no específica, concreta y particularmente de los *modos de adquirir el dominio y demás derechos reales*.

El error procede, en nuestro juicio, de que se confunden dos cosas esencialmente distintas, y esa confusión nace de una tecnología im-

(1) Excepto el holandés, en cuyo art. 639 se reproduce casi literalmente, pero aclarada y corregida, la teoría romana al decir: «La propiedad de las cosas no puede ser adquirida sino por apropiación, incorporación, prescripción, sucesión legal ó testamentaria y tradición ó entrega acompañada de un título de transmisión de propiedad emanada del propietario.»

propia. No es lo mismo la noción del *modo de adquirir*, en general, como equivalente de todo acto jurídico, que la idea del particular elemento, mal llamado, si se quiere, *modo de adquirir el dominio ó los demás derechos reales*; lo primero es general y aplicable al nacimiento de todos los derechos, cuya causa generadora es siempre un *hecho*, con tal que reúna las condiciones necesarias para ser *jurídico*, según en otro lugar explicamos (1); y lo segundo es la especial manera, la particular causa y específicas condiciones *necesarias* para el nacimiento, la adquisición y transmisión de una *determinada clase* de derechos, del dominio y de los demás reales; esto es, unos son *modos* de adquirir en sentido *genérico*, y otros en sentido *específico*, ó sea *modos de adquirir derechos reales*. La identidad de nombres induce á la confusión, pero las ideas que representan son tan distintas, como lo es el género y la especie, lo general y lo particular, lo abstracto y lo concreto, la tesis y la antítesis (2).

8. De todo lo dicho se deduce:

1.º Que la distinción de *modo* y *título* no es puramente formal, y su fundamento de verdad consiste en que para la adquisición del dominio y demás derechos reales se necesita, además de la expresión de la voluntad en forma legal—contrato, testamento, etc., elemento indispensable de todo acto jurídico como creador de derechos de cualquiera clase—un *derecho anterior sobre las cosas*, por parte del transmitente que, unido á la voluntad de transmitirlo á otra persona, produce su adquisición por parte de ésta, si concurre con voluntad unánime, y en este caso el *modo* se llama *derivativo*, y su especie *característica*, la tradición; ó un *estado especial de las cosas—res nullius*,—sobre las cuales se produce la adquisición del derecho real

(1) Núms. 1 á 5, Cap. XIX, Tom. II, 2.ª edic.

(2) Sólo por esta confusión de palabras puede explicarse que escritores de la mayor nota no hayan logrado ponerse de acuerdo en la noción del *modo* y del *título*, y la mayor parte atribuyan al primero un sentido materialista y simbólico, que realmente no tiene, como Zaccariae, que define el *título*, «la causa jurídica ó la adquisición legal» y el *modo*, «el hecho por cuya virtud se consume»; Thibaut, que considera el *modo* como «el acto circunstancial que completa la adquisición de la propiedad»; Hopfner, para el cual el *título* es «el fundamento legal, y el *modo*, la forma en cuya virtud se transfiere el derecho real»; Laferrière, que supone «corresponden, el *título* á la voluntad, y el *modo*, á la expresión de la voluntad»; otros pretenden explicar estas ideas con una vaguedad insuficiente, como Heinecio, que dice ser el *modo* «la causa próxima», y el *título* «la causa remota», eficaz esta última sólo para adquirir el *ius ad rem*; muchos, como Hugo, Wangeron, Puchta, Pagenstecher que, intérpretes del Derecho romano, rechazan esa teoría; y alguno, como Laboulaye, que la confunde con el principio de notoriedad, necesaria cuando se trata de derechos reales, por la pluralidad é indeterminación individual en los sujetos pasivos de esta clase de derechos; según la hace notar con profundo espíritu de observación el ilustrado Sr. Azcárate, ob. cit., t. I, págs. 120 á 123.

que, unido con la voluntad y aptitud del que la realiza—derecho natural de apropiación—produce aquélla, y en este supuesto el *modo* es *originario*, y su especie característica la *ocupación*.

2.º Que en la adquisición de derechos *de obligaciones* basta un solo elemento, cual es la voluntad, expresada en forma eficaz para originar un acto jurídico.

3.º Que la razón de esta diferencia consiste en que la *materia* ú objeto del derecho de obligaciones está *dentro* del dominio de la voluntad humana; mientras que la *materia* ú objeto de los derechos reales se encuentra en relaciones de derecho con las cosas de la naturaleza; es decir, *fuera* del hombre mismo; y, por consiguiente, ó estas relaciones han de estar ya constituidas bajo el poder de quien quiere derivarlas en favor de otro por obra de su voluntad, ó las cosas sobre las cuales se hace la adquisición de derechos reales han de encontrarse en estado especial de apropiación ó de *nullius* que permita aquélla, aplicado que sea el influjo de la voluntad del adquirente.

4.º Que el *modo*, por tanto, no puede reducirse á la idea de un *mero hecho*, porque no lo es, ni como tal sería eficaz para producir derechos reales.

5.º Que la frase *modo de adquirir*, tal como suena, puede hasta ser equivalente de acto jurídico en general; pero aplicada á la adquisición de derechos reales, se la ha de usar en sentido específico, concreto y particular, como *modo de adquirir el dominio y los demás derechos reales*.

6.º Que en este sentido concreto, el *modo* representa una abstracción jurídica, que se descompone en especies particulares con eficacia legal, como la *ocupación*, *prescripción*, etc.

7.º Que la idea de *título* es, por el contrario, más real, tangible y plástica, por decirlo así, pues existe allí donde aparece la voluntad del hombre realizando un acto jurídico.

8.º Que el *modo* y el *título* se diferencian en que el *modo* produce de una manera inmediata—y sin él no se origina—el derecho real; y el *título* sirve sólo para dar ocasión y pretexto á su adquisición; aquél es la causa, éste es el medio; aquél es la esencia del derecho que ha de crearse ó transmitirse, y éste el conducto por virtud del cual esa esencia se transmite.

Y 9.º Que no debe olvidarse que las palabras *modo* y *título* tienen en Derecho un valor técnico *convencional*.

9. Aunque la complejidad de estas ideas dificulta su definición, puede concluirse diciendo que el *modo de adquirir el dominio ú otros derechos reales* «es la causa *específica* que los origina, como resultado del concurso de un estado especial en las cosas, de la aptitud