

y voluntad en las personas y del cumplimiento de las condiciones de la ley».

Así, por ejemplo, los modos de adquirir llamados *creación intelectual, ocupación, tradición, prescripción y herencia* exigen ese estado especial en las cosas. Esto es, en orden al primero, la *originalidad*; respecto del segundo, el ser *nullius* para que las gane el ocupante; en cuanto al tercero, que se hallen dentro del comercio jurídico; con relación al cuarto, que sean *prescriptibles* para que adquiriera su dominio el prescribente, y para el quinto, que sean hereditarias, á fin de que se logre su adquisición por el sucesor *mortis causa*.

La aptitud en las personas, fuera de las reglas generales de la capacidad civil necesaria para todo acto jurídico; la demanda especial y distinta; cada uno de los modos de adquirir el dominio ú otros derechos reales. Bajo este aspecto personal, la *ocupación* se funda en el derecho individual de apropiación respecto de las cosas *nullius*, que al ocupante corresponde; la *tradición*, en la pertenencia anterior del derecho real al transmitente, que le deriva por su voluntad en otro; la *creación intelectual*, en la función productora y propia de la inteligencia; la *prescripción*, en la buena fe ó presunción legal de ella, y en ese mismo derecho anterior y tácita voluntad de aquel en cuyo perjuicio se realiza; la herencia, en el propio derecho anterior del causante.

Respecto á las condiciones de la ley, la *prescripción*, más que ningún otro modo de adquirir, exige el cumplimiento de ciertos legales requisitos, erigiéndose en tal modo por su conjunta observancia.

10. *Título de adquirir el dominio ú otros derechos reales* es «todo acto jurídico que da nombre á la adquisición del derecho real, pero por sí es insuficiente para producirlo». El título sólo demanda voluntad manifestada en forma de acto jurídico — compra-venta, permuta, legado, etc.

11. Finalmente: se ha pretendido atribuir á la ley Hipotecaria, por los principios de *publicidad y especialidad* que la presiden y la inscripción en el Registro como forma de realizarlos, una influencia abolicionista é innovadora sobre la teoría del *modo* y el *título*, que realmente no tienen.

En primer lugar, esta ley no es aplicable más que al dominio y derechos reales sobre bienes inmuebles; es también de carácter adjetivo; y, por último, lejos de concluir con la necesidad de que intervenga el *modo* — tal como entendemos esta idea — en la adquisición de los derechos reales, lo que ha hecho es confirmar esa doctrina, exigiendo por regla general que conste inscrito en el Registro el dominio ó derecho real á favor del transmitente, para que pueda inscribirse al del

adquirente (1), y declarando que la inscripción no convalida los actos ó contratos que sean nulos con arreglo á las leyes (2). Su única novedad consiste en exigir además, cuando se trate de la adquisición del dominio ú otros derechos reales relativos á bienes inmuebles para que ésta sea eficaz *contra tercero*, el requisito de la inscripción en el Registro de la Propiedad (3).

Tampoco introduce novedad en el concepto de *título* para las aplicaciones de esta teoría de *título y modo*, al decir que «se entenderá por *título* para todos los efectos de la inscripción, el documento público y fehaciente *inter vivos* ó por causa de muerte, en que funde su derecho sobre el inmueble ó derecho real la persona á cuyo favor deba hacerse la inscripción misma» (4); porque claro es que este concepto de *título* se refiere sólo á la *prueba escrita* del acto jurídico que representa y se halla establecido únicamente para los fines de la inscripción en el Registro.

§ 2.º

Clasificación de los modos de adquirir el dominio.

12. El Derecho romano dividió en dos grandes grupos los *modos* de adquirir el dominio; unos *naturales* y otros *civiles*, según que procedían del Derecho natural ó eran creación de la ley escrita.

Los *naturales* se subdividían en *originarios simpliciter, originarios secundum quid y derivativos*. Se decía modo originario *simpliciter*, cuando la cosa adquirida no tenía dueño ó éste era desconocido; *secundum quid*, cuando se adquiría una cosa por razón de otra que nos pertenecía; y *derivativos* eran aquellos modos por los cuales se adquiría el dominio de una cosa inmediatamente de la persona que lo estaba ejerciendo y que se despojaba de él, derivando todos sus derechos en el adquirente.

Modo originario *simpliciter* era la *ocupación* y sus especies, la *caza, pesca, ocupación bélica, invención y hallazgo*.

Modo originario *secundum quid* era la *acesión*, que fué subdividida en atención á ser sus causas la naturaleza, el trabajo del hombre ó ambas, en *natural, industrial y mixta*.

(1) Art. 20, L. Hip., que sienta este principio con sus dos excepciones de proceder el derecho del causante de fecha anterior al 1.º de Enero de 1863, ó de no resultar la fecha de la adquisición.

(2) Art. 33, L. Hip. cit., y excepciones del 34.

(3) Arts. 2.º, 5.º, 23, 24, 25 y 26, L. Hip. cit.

(4) Art. 6.º, Reg. de la L. Hip.

Son especies de la *accesión natural* el *parto*, *isla*, *aluvión*, *fuerza del río* y *mutación de cauce*.

Son especies de la *accesión industrial* la *adjunción*, *especificación* y *comisión* ó *confusión*, según los casos; y á su vez la *adjunción* podía realizarse por *inclusión*, *soldadura*, *tejido*, *pintura*, *escritura*, *escultura* y *edificación*.

Son especies de la *accesión mixta* la *plantación*, *siembra* y *percepción de frutos*.

Modo *derivativo* era la *tradición*; y sus especies, la *tradición real*, *simbólica*, *brevi manu*, *longa manu*, *constitutum possessorium*, *cuasi tradición*, y hasta en algunos casos, según los escritores, la *simple declaración* ó *ministerio de la ley*.

Los modos de adquirir *civiles* se distribuían á su vez en dos grupos: *universales* y *singulares*, según que se adquiría por ellos una pluralidad de cosas ó derechos, ó tan sólo un derecho de dominio ó una cosa.

Las especies de los modos *universales* de adquirir eran la *herencia*, *posesión de bienes*, *cesión de bienes*, *arrogación*, *adjudicación* por uno de los tres juicios divisorios y *adquisición* del Senado-Consulto Claudiano.

Las especies de los modos *singulares* eran la *usucapion* y *prescripción*, *donación*, *legado* y *fideicomiso singular* (1).

13. Esta clasificación es inaceptable en Derecho español, tanto porque éste carece de la fisonomía formalista del romano, cuanto porque en sí misma contiene grandes inexactitudes y errores. Tales son: 1.º, la distinción de modos *naturales* y *civiles*, completamente arbitraria y anticientífica; pues ni es cierto que haya modos *exclusivamente* civiles en el sentido con que allí se tomó esta palabra de ser contrarios al Derecho natural (2), ni menos que éste ó la naturaleza sea por sí causa bastante para prestar eficacia legal á ciertos modos de adquirir. Con la clasificación de éstos en naturales y civiles, sucede lo que con la del estado de las personas en natural y civil; esto es, que la naturaleza presta ocasión con sus hechos á ciertos estados de las personas y particulares modos de adquirir, pero ni ante la ley positiva hay más creaciones que las de la ley misma, ni de otra fuente que de la ley reciben

(1) Esta clasificación romana, según va expuesta, es de sencilla reducción á la forma de un cuadro sinóptico, si se quieren dominar todos sus miembros de un solo golpe de vista.

(2) En nuestro sentir, la prescripción, la herencia, el legado, el fideicomiso singular, y la donación que en Roma se enumeraban como modos civiles y pudieran decirse subsistentes entre nosotros, aunque no en esa descomposición analítica en que se ofrecen, lejos de ser *modos civiles* por contrarios al Derecho natural, tienen en éste su fundamento.

unos y otros su eficacia, y por eso todos los estados de las personas, lo mismo que todos los modos de adquirir son *legales* ó *civiles* (1); 2.º, la inclusión que hace entre las especies de la *ocupación* de algunas, como la *bélica*, la cual no está en las costumbres de la época, ni menos es asunto propio del Derecho civil, así como tampoco la del feto, producto del parto, que tiene la consideración legal de frutos de la clase de los naturales; 3.º, el considerar la *accesión* como modo de adquirir cuando constituye, según hemos explicado (2), uno de los derechos dominicales; 4.º, la *plantación* y la *siembra*, que no son otra cosa que medios ó sistemas empleados por el labrador para aprovechar las condiciones productivas de la tierra, y nunca modos de adquirir de naturaleza propia y especial; 5.º, tampoco en Derecho español existen esas especies de *modos universales* que el romano enumeraba, y de ellos sólo se conserva la *sucesión hereditaria*, y á lo sumo puede añadirse la *cesión de bienes*, derechos y acciones.

14. En Derecho español puede afirmarse la existencia de los siguientes modos de adquirir el dominio: *creación intelectual*, *ocupación*, *tradición*, *prescripción* y *sucesión*. En los dos primeros, *creación intelectual* y *ocupación*, se descubre la nota de *originarios*, y en los demás la de *derivativos*, así como todos son *singulares*, menos la *sucesión*, que puede calificarse de *universal*; pero para que tenga este carácter es preciso que se realice por *título* de heredero, es decir, que sea *sucesión mortis causa* y por *título* de *herencia*, no de *legado*, *fideicomiso singular*, etc.

Por la naturaleza misma de estos modos, en la *creación intelectual* y en la *ocupación* no intervienen más que una sola voluntad, la del autor ó creador, ó la del ocupante: en los otros *modos de adquirir* concurren dos voluntades, la del transmitente y la del adquirente, siquiera la del primero sea tácita algunas veces, supliéndose por la ley, como en la *sucesión intestada*, ó revelándose por la *tolerancia* ó *falta de reclamación* contra la *posesión* del prescribente en los casos de *prescripción adquisitiva del dominio* (3).

(1) Es aplicable en este punto cuanto dejamos dicho respecto del estado de las personas en la *Parte general*, núm. 4, Cap. IV, Tom. II, 2.ª edic.

(2) En el Cap. anterior.

(3) No se consigna aquí jurisprudencia, puesto que la correspondiente ha de ser registrada al tratar de cada uno de los modos de adquirir el dominio.