

La tradición de la cosa no sólo se verifica por medio de las cartas con que se hubo, sino también por virtud de otra nueva fundada en las anteriores, según el texto de la ley 8.<sup>a</sup>, tít. 30, Part. III (1).

No puede sostenerse que la transmisión del dominio requiere otorgamiento de instrumento público, ni que sea necesario que éste se inscriba en el Registro de la Propiedad, cuando no se trata de los derechos de un tercero (2).

## ART. II.

## CÓDIGO CIVIL.

§ 1.<sup>o</sup>

## Texto.

## 12. NECESIDAD DE LA TRADICIÓN.

Art. 609. § 2.<sup>o</sup> La propiedad y los demás derechos reales sobre los bienes se adquieren y transmiten por la ley, por donación, por sucesión testada ó intestada, y por consecuencia de ciertos contratos, mediante la tradición.

Art. 1.095. El acreedor tiene derecho á 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.

## 13. ESPECIES DE TRADICIÓN.

Art. 1.462. Se entenderá entregada la cosa vendida, cuando se ponga en poder y posesión del comprador. Cuando se haga la venta mediante escritura pública, el otorgamiento de ésta equivaldrá á la entrega de la cosa objeto del contrato, si de la misma escritura no resultare ó se dedujere claramente lo contrario.

Art. 1.463. Fuera de los casos que expresa el artículo precedente, la entrega de los bienes muebles se efectuará por la entrega de las llaves del lugar ó sitio donde se hallan almacenados ó guardados, y por el solo acuerdo ó conformidad de los contratantes, si la cosa vendida no puede trasladarse á poder del comprador en el instante de la venta, ó si éste la tenía ya en su poder por algún otro motivo.

Art. 1.464. Respecto de los bienes incorporales, regirá lo dispuesto en el párrafo 2.<sup>o</sup> del art. 1.462. En cualquier otro caso en que éste no tenga aplicación, se entenderá por entrega el hecho de poner en poder del comprador los títulos de pertenencia, ó el uso que haga de su derecho el mismo comprador, consintiéndolo el vendedor.

## 14. DOCTRINAS COMPLEMENTARIAS DE LA TRADICIÓN.

Art. 1.466. El vendedor no estará obligado á entregar la cosa vendida, si el

(1) Sent. 28 Febrero 1879.

(2) Sent. 30 Mayo 1883.

comprador no le ha pagado el precio ó no se ha señalado en el contrato un plazo para el pago.

Art. 606. Los títulos de dominio ó de otros derechos reales sobre bienes inmuebles, que no estén debidamente inscritos ó anotados en el Registro de la Propiedad, no perjudican á tercero.

Art. 1.473. Si una misma cosa se hubiese vendido á diferentes compradores, la propiedad se transferirá á la persona que primero haya tomado posesión de ella con buena fe, si fuere mueble.

Si fuere inmueble, la propiedad pertenecerá al adquirente que antes la haya inscrito en el Registro.

Cuando no haya inscripción, pertenecerá la propiedad á quien de buena fe sea primero en la posesión; y faltando ésta, á quien presente título de fecha más antigua, siempre que haya buena fe.

§ 2.<sup>o</sup>

## Jurisprudencia según el Código civil.

15. TRADICIÓN.—Reducida la cuestión á cuál de las ventas de los derechos hereditarios debe prevalecer, si la realizada el 5 de Mayo directamente por los herederos á favor de la demandante, ó la otorgada por su apoderado á 7 del mismo mes, la Sala decide, de conformidad con el art. 1.473 del Código civil, que la propiedad se transfirió por la primera, puesto que es la de fecha más antigua, no le obsta inscripción contraria, causó posesión en el acto de su otorgamiento y no le vicia mala fe, porque nada impedía la legítima adquisición los derechos hereditarios que los vendedores poseían (1).

§ 3.<sup>o</sup>

## Explicación.

16. NECESIDAD DE LA TRADICIÓN.—Nos remitimos en este punto á lo dicho en otro lugar (2) en *explicación* del art. 609, por lo que se refiere al reconocimiento que hace el Código de la *tradición*, como *modo de adquirir* el dominio y los demás derechos reales, sin que fuera necesario en un preciso lenguaje técnico que se añadiera como se añade en dicho pasaje de aquel artículo, «sobre los bienes», porque todos los derechos reales han de recaer, según tenemos dicho (3), sobre cosas específicas y determinadas, referidas á un patrimonio jurídico, y en tal concepto se llaman *bienes*.

(1) Sent. 13 Febrero 1897.

(2) Núm. 16, Cap. VII de este Tom.

(3) Núms. 4 y 8, Cap. I de este Tom.

Pero además confirma este sentido del Código acerca de la necesidad de la *tradición* para la constitución de derechos reales y la insuficiencia del contrato *por sí solo* para ello, ó sea la verdad de la teoría jurídica del *modo* y del *título* de adquirir el dominio y demás derechos reales, el expresado texto del art. 1.095 del Código civil, del cual virtualmente resulta esta doctrina, distinguiendo, de una parte, al tratar de la *naturaleza y efectos de las obligaciones* (1), entre el derecho del acreedor, por razón del contrato, á los frutos de la cosa debida, ó el nacimiento de la *obligación* de entregarla, para cuya obligación es el contrato bastante, una vez *perfecto*; y de la otra, la adquisición del *derecho real*, lo cual no tiene lugar hasta que aquélla *le haya sido entregada*, es decir, hasta que se haya verificado la *tradición jurídica*, que es lo que significa ese texto del Código, puesto que la mera entrega *material*, ó sea la *tradición gramatical*, realizada por quien no tuviera derecho á disponer de la cosa y entregarla, pasándola con eficacia jurídica al dominio de otro que con él contrató, ó creando en ella un derecho real cualquiera, no la transmitiría ni produciría derecho real alguno, según lo dejamos antes dicho (2).

17. ESPECIES DE TRADICIÓN.—Á esta doctrina se refieren los artículos 1.462, 1.463 y 1.464, los cuales, con ocasión del contrato de compra-venta, reproducen principios del Derecho anterior (3), refiriéndose á las conocidas *formas ó especies* de la tradición. Así, el art. 1.462 registra en su primer párrafo el caso de tradición *real*, y en el segundo, el de tradición *simbólica* mediante el otorgamiento de escritura pública, que, por ministerio de la ley, se declara *equivalente á la entrega de la cosa objeto del contrato*, «si de la misma escritura no resultare ó se dedujere claramente lo contrario»; esto es, una presunción *juris tantum*, pareciendo indudable que se refiere este artículo á los casos principalmente de tradición de bienes inmuebles.

El art. 1.463, relativo á la tradición de bienes muebles, acepta las formas de tradición *real* y *simbólica* á que se contrae el artículo anterior, y además establece otras dos: la una *simbólica*, «por la entrega de las llaves del lugar ó sitio donde se hallan almacenados ó guardados» los bienes muebles objeto de la tradición; y la otra, por el *ministerio de la ley*, con «el solo acuerdo ó conformidad de los contratantes, si la cosa vendida no puede trasladarse á poder del comprador en el instante de la venta, ó si éste la tenía ya en su poder por algún otro motivo», caso este último de la conocida tradición *brevi manu*.

(1) Cap. II, tít. 1.º, lib. IV.

(2) § 1.º, Art. 1.º de este Cap.

(3) Tales, como los de las leyes 46, tít. 28, y 8.ª, tít. 30; 47, tít. 28; 6.ª y siguientes, título 30, y 1.ª, tít. 30, todas de la Part. III.

El 1.464, consagrado á la tradición de los *bienes incorporales*, ó derechos reales que no sean el *dominio* y la *posesión civil*, reproduce la especie de *tradición simbólica* por el otorgamiento de escritura, y «en cualquiera otro caso en que no tenga aplicación» esta forma, admite otra especie de *tradición simbólica* por «el hecho de poner en poder del comprador los títulos de pertenencia», y aun llega al reconocimiento de la *cuasi tradición*, constituida por «el uso que haga de su derecho el mismo comprador, consintiéndolo el vendedor».

18. DOCTRINAS COMPLEMENTARIAS.—Tienen indudablemente este carácter las de los arts. 1.466, 606 y 1.473 del Código (1), reproducciones todas de preceptos del Derecho anterior, á saber: el 1.466 de la ley 46, tít. 28, Part. III (2); el 606 del art. 25 de la ley Hipotecaria (3), y el 1.473, de la ley 50, tít. 5.º, Part. V, en sus relaciones con los artículos 17, 23, 25, 26, 27 y 28 y causa 4.ª del 38, todos de la ley Hipotecaria (4).

### ART. III.

#### RÉGIMEN VIGENTE.

##### § 1.º

#### Criterio de transición.

19. REGLAS DE DERECHO.—No existe ninguna que anticipar con relación á este último punto, por la *identidad* de doctrina del Código con la legislación precedente.

##### § 2.º

#### Resumen de fuentes legales del nuevo Derecho civil común.

20. ENUMERACIÓN DE LAS APLICABLES Á LAS MATERIAS DE ESTE CAPÍTULO.—Constituyen dichas *fuentes*:

1.º Los artículos del Código civil, que se transcriben y explican en el Art. 2.º de este Cap.

2.º Los de la ley Hipotecaria, á que en el mismo se hace referencia.

(1) Insertos bajo el núm. 14 de este Cap.

(2) Núm. 10, regla 1.ª de este Cap.

(3) Que se estudia en el Cap. que en este Tom. trata del Registro de la propiedad y en los efectos de la inscripción.

(4) Núm. 38, Cap. XXI, Tom. III de la 1.ª edic. y IV de la 2.ª