

Modos de adquirir²⁹⁰

Introducción

Planteamiento

Los modos adquisitivos son los instrumentos que el ordenamiento jurídico coloca a disposición de los interesados para provocar el ingreso de un derecho en su esfera patrimonial.

El Libro Tercero del CCU denominado «De los modos de adquirir el dominio» se inicia con el art. 705, enunciando en su inc. 1° que los modos hábiles al efecto son la ocupación, la accesión, la tradición, la sucesión por causa de muerte y la prescripción. Y con el intento de reforzar esa idea, en el inciso 2° se preceptúa que los títulos de adquirir (primordialmente, contratos, pero también otros negocios jurídicos, fallos judiciales y la ley) sólo producen efectos personales, *ad rem*, es decir, únicamente generan derechos creditorios y obligaciones, no siendo por sí solos medios hábiles para la transmisión dominial.

La doctrina en general ha calificado de innecesario e incompleto lo preceptuado por el artículo de marras. Es innecesario, porque la catalogación de los citados como modos de adquirir resulta de otras disposiciones del cuerpo legal; *v. gr.* arts. 706, 731, 769, 775, 776 y 1188. Pero la regla también es incompleta, desde que si bien dichos modos lo son de adquisición del dominio, algunos tienen una esfera de acción más extensa, por cuanto (tradición y prescripción) asimismo son hábiles para la adquisición de otros derechos reales, como el usufructo, el uso, la habitación, ciertas servidumbres y la superficie.

Clasificaciones de los modos de adquirir

Modos originarios y derivados

El elemento caracterizador de esta clasificación es la determinación acerca de si el derecho se obtiene independientemente de un vínculo jurídico con un titular anterior o por la transmisión del derecho verificada de un patrimonio a otro. La adquisición es originaria «cuando el derecho que se une al sujeto surge en él directamente y de un modo autónomo, es decir, independientemente de una relación jurídica con una determinada persona». En cambio, la adquisición es derivada «cuando el derecho procede de una relación (con) otros de la cual deriva en favor del nuevo titular».²⁹¹

La trascendencia de la diferenciación radica en que en los modos originarios, al faltar una relación con otros sujetos de los cuales se derive el derecho y ser éste independiente de todo

290 El tema está más ampliamente tratado en: Howard, *Modos de adquirir*, 2ª ed., Montevideo, Ed. Universidad de Montevideo, 2010.

291 De Ruggiero, *Instituciones de Derecho Civil*, Vol. I, traducción de la 4ª edición italiana, Madrid, Instituto Editorial Reus, p. 237.

vínculo anterior, su existencia debe ser apreciada únicamente en relación con el hecho que permitió la adquisición, de manera que probado éste, se prueba el derecho adquirido.

En cambio, en los modos derivados, al devenir el derecho de un titular anterior, para la comprobación de su existencia en el adquirente, será menester comprobar que el derecho adquirido ya existía en el patrimonio de quien lo transmitió.

Los modos originarios proceden tanto para bienes que no se integran la esfera patrimonial de sujeto alguno (es el caso de las *res nullius* que nunca pertenecieron a nadie) como para bienes que, antes de la adquisición, ya integraban una esfera patrimonial diversa a la del adquirente. Son modos originarios de adquirir la ocupación, la accesión y la usucapión.

Los modos derivados, por el contrario, son aquellos en que la adquisición la efectúa una persona por el querer de otra o de la ley, de forma que al disponer de sus derechos deja de ser propietaria. Son modos derivados la sucesión *mortis causa* y la tradición.

Modos universales y singulares

Esta clasificación atiende a que los modos permitan la adquisición de uno o más bienes específicamente determinados o de un patrimonio en su conjunto.

Los modos singulares o particulares son aquellos por los que se adquiere una o más especies determinadas o aunque indeterminadas se las ha individualizado en cuanto a su género (tradición, ocupación, accesión, prescripción y sucesión *mortis causa* a título particular o de legado).

En cambio, los modos universales son los que permiten adquirir una universalidad, un conjunto de derechos y obligaciones no diferenciados, o en otros términos, hay indeterminación de los derechos y obligaciones adquiridos. Se trata de una adquisición que recae sobre un patrimonio entero o sobre una fracción de él: el pasivo se transmite conjunta y proporcionalmente al activo. En el Derecho civil uruguayo el único modo universal es la sucesión hereditaria, y por ella se transfieren todos los derechos pertenecientes a un patrimonio sin que sea necesario que se realicen los actos que la ley establece para la sucesión singular, esto es, no se realiza transferencia específica de cada bien.

Publicidad de la adquisición de derechos

La inscripción de documentos en los Registros Públicos es la forma más apta en la actualidad para permitir que cualquier sujeto tome conocimiento acerca de la adquisición, constitución, modificación y extinción de ciertos derechos. Mediante esta publicidad se logra que quien tenga interés conozca la situación jurídica referente a un bien o una persona.

En principio, en el sistema uruguayo, la publicidad provoca que un derecho adquiera oponibilidad *erga omnes*; de modo que a partir de su registración los terceros no podrán aducir que ignoran el derecho constituido. De esa forma se protege al propio titular del derecho, en cuanto se impide que los terceros lo desconozcan, pero también y principalmente, se auxilia a éstos, que cuentan con un medio de información fehaciente que les permite conocer la situación jurídica de los bienes en los que tengan interés y de las personas con las cuales han de celebrar negocios jurídicos.

Asimismo, la publicidad registral es especialmente apta para solucionar el conflicto entre dos adquirentes sucesivos de un mismo inmueble (o mueble registrable) o entre un adquirente y un tercero que adquiera un derecho que grave la cosa adquirida por aquél (*v. gr.* una hipoteca o un derecho real menor de goce). A guisa de ejemplo, si el titular de un bien lo enajena y luego constituye un derecho real menor a favor de otro sujeto, para determinar

si el primero adquirió el bien libre o gravado será menester tomar en consideración la fecha de inscripción de cada derecho; de manera que, quien haya precedido en la inscripción registral será favorecido por el ordenamiento jurídico (principio de prioridad que se enuncia en el aforismo *prior in tempore, potior in iure*).

En el Derecho uruguayo, la publicidad registral se regula, en lo primordial, por la ley n.º 16.871, de 28 de setiembre de 1997.

La actividad registral compete a la Dirección General de Registros, servicio técnico-administrativo, sometido a la jerarquía del Ministerio de Educación y Cultura (art. 1º) y cuyas funciones están especificadas por el art. 5º de la ley n.º 16.871.

Cabe destacar que existen tres Registros, que con diferente base de ordenamiento y competencia, inscriben todos los actos y hechos que la ley dispone. Dichos Registros son los siguientes:

a. Registro de la Propiedad, que se divide en dos secciones: Inmobiliaria y Mobiliaria.

La sección Inmobiliaria es de organización descentralizada, tiene competencia departamental respecto a los inmuebles ubicados en su departamento, la registración tiene base real (por número de padrón) y se efectúa mediante la previa matriculación de cada bien, respecto al cual en un folio real se van a inscribir las situaciones que lo afecten.

Existen para ello un Registro de la Propiedad —sección Inmobiliaria— en cada capital departamental y además dos Registros locales: el de Pando y el de Ciudad de la Costa, en ambos casos del departamento de Canelones. La multiplicidad de actos jurídicos inscribibles en este Registro se refiere principalmente por el art. 17 de la ley registral.

La sección Mobiliaria del Registro de la Propiedad está dividida en dos Registros de competencia nacional: el de Vehículos Automotores y el de Prendas sin Desplazamiento (art. 18), sin perjuicio de que en cada registro departamental y local existan oficinas delegadas en las cuales se inscriben los actos relativos a bienes situados en dichas circunscripciones territoriales.

La inscripción en el primero de dichos registros mobiliarios también tiene base real y se efectúa mediante la matriculación de cada bien en un folio real donde luego constarán todos los actos inscribibles relativos a él. El número de matrícula registral coincidirá con el número de padrón nacional del vehículo (art. 19 y ss. de la ley).

Conforme al art. 25 de la ley n.º 16.871, en la redacción dada por el art. 297 de la ley n.º 17.296, de 21 de febrero de 2001, se inscriben en este Registro los actos jurídicos que recaigan sobre vehículos automotores con aptitud registral, incluyéndose en este concepto los automóviles, tractores para remolque y semiremolque, camiones, camionetas, *pick up*, chasis de cabina, micro-ómnibus y similares.

En cambio, el segundo registro, el de Prendas, tiene base personal y se realiza con la previa matriculación del deudor o dador prendario (art. 29 y ss.).

De acuerdo al art. 4º de la ley n.º 17.228, de 7 de enero de 2000, los contratos de prenda sin desplazamiento se inscriben en este Registro, con excepción de los siguientes:

- los de vehículos automotores, que se inscriben en el Registro Nacional de Automotores;
- los de establecimientos comerciales e industriales, que lo hacen en el Registro Nacional de Comercio;
- los de derechos de propiedad industrial en la Dirección Nacional de la Propiedad Industrial; y

- los de bosques, en el Registro General de Bosques de la Dirección Forestal del Ministerio de Ganadería, Agricultura y Pesca.
- b. *Registro Nacional de Actos Personales*, que —conforme a los arts. 34 y ss. de la ley— tiene seis secciones: Interdicciones, Regímenes Matrimoniales, Mandatos, Universalidades, Sociedades Civiles de Propiedad Horizontal y Uniones Concubinarias.
- c. *Registro de Personas Jurídicas*, que según lo dispone el art. 294 de la ley de Presupuesto n.º 17.296, de 21 de febrero de 2001, se compone de tres secciones:
 - la sección Registro Nacional de Comercio (arts. 48 y ss. de la ley n.º 16.871); y
 - la sección Asociaciones Civiles y Fundaciones, constituida por lo que era el Registro de Personerías Jurídicas;
 - la sección Sociedades Agrarias, creada por la ley 17.777, de 21 de mayo de 2004.

Efectos de la publicidad registral

La publicidad registral en el Derecho uruguayo —atendiendo a sus efectos— puede clasificarse en declarativa, constitutiva y noticia.

- a. La publicidad declarativa es la más frecuente y su efecto es hacer oponible a terceros el acto inscripto. El derecho nace con anterioridad a la registración de la transmisión que lo produjo y el ingreso al Registro solo produce su oponibilidad *erga omnes*. Tienen este efecto las inscripciones de los instrumentos en los que se constituya, reconozca, modifique, transfiera, declare o extinga el dominio o derechos reales limitados de goce sea sobre inmuebles o vehículos automotores (arts. 17, ord. 1, 25, lit. A) y 54 de la ley n.º 16.871).
- b. La publicidad constitutiva tiene lugar cuando hace nacer el derecho, constituyéndolo (por eso se llama constitutiva) y a la vez, produciendo su oponibilidad *erga omnes* (art. 54, inc. final, de la ley registral). Es lo que acontece, por ejemplo, con el derecho real de hipoteca que no surge hasta tanto el contrato de hipoteca es inscripto. En estos supuestos, la publicidad no se requiere para la existencia o eficacia del derecho personal, por cuanto ellos no pueden oponerse a terceros, ni están adheridos a la cosa; sino que es necesaria para el nacimiento del derecho real que es el oponible *erga omnes*. La inscripción registral no altera la naturaleza del derecho personal, ni le agrega nada, sino que hace surgir un nuevo derecho que se agrega al primero y que tiene diferente naturaleza (de derecho real)²⁹². Son ejemplos de publicidad constitutiva, además de la inscripción de la hipoteca, la registración de la prenda sin desplazamiento y del embargo.
- c. La publicidad noticia tiene por función informar sobre el acto registrado y carece de trascendencia tanto respecto a la oponibilidad de lo inscripto frente a terceros, como al nacimiento del derecho. Por consiguiente, la omisión de inscripción del acto que debiendo estar inscripto no lo está, no provoca su inexistencia, ni su inoponibilidad. De acuerdo al art. 56 de la ley n.º 16.871 son supuestos de publicidad noticia, entre otros, la designación de inmuebles a expropiar o la declaración de monumento histórico (ley n.º 14.040). También constituyen casos en que la inscripción cumple únicamente un rol de noticia las inscripciones del negocio jurídico partición, del certificado sucesorio de resultancias de autos y del testimonio de la sentencia que declara la usucapión de un inmueble.

²⁹² Gamarra, *Tratado de Derecho Civil Uruguayo*, T. VIII, Montevideo, 1989), p. 106.

Ocupación

Planteamiento

La ocupación, también denominada apropiación, es un modo adquisitivo regido, en lo fundamental, por los arts. 706 a 730 del CCU. Por su intermedio es posible alcanzar el dominio de cosas muebles que no pertenecen a nadie, sea en razón de que nunca correspondieron a persona alguna, sea que tenían titular, pero éste las abandonó.

Se trata de un modo de adquirir la posesión y la propiedad (y no otros derechos reales o personales) y estructuralmente se caracteriza por la entrada en posesión del bien que se ocupa, que de regla sólo puede tener lugar por la aprehensión material de la cosa.

Los bienes cuya titularidad se consigue por este medio deben ser aquellos que están en el comercio, pero que no pertenecen a nadie (*res nullius*), ya sea porque nunca integraron la órbita patrimonial de ningún sujeto o porque su titular los abandonó (*res derelictae*). Los primeros emanan de la propia naturaleza, los segundos pueden derivarse de ella o de la actividad humana; aquellos nunca estuvieron sometidos a titularidad alguna, los últimos integraron la órbita patrimonial de un sujeto, pero éste se desprendió voluntariamente de ellos.

De modo que los bienes susceptibles de ocupar son:

- a. aquellos que nunca han pertenecido a nadie (*res nullius*); *v. gr.* animales fieros o salvajes, piedras, conchas y otras sustancias que se encuentran en las riberas del mar (arts. 708 y 718);
- b. o bien, los que fueron abandonados voluntariamente por sus dueños (*res derelictae*). A diferencia de los anteriores, en estos últimos se reconoce la presencia de un dominio anterior, de manera que, es menester que haya existido el propósito de abandonarlos por parte de quien tenía su titularidad; *v. gr.* las monedas que se arrojan para que las haga suya el primero que las ocupe (art. 719), el periódico que queda en el banco de la plaza una vez leído o los residuos que se depositan en la acera. Se trata, pues, de bienes que al ser abandonados por su titular, asumen la calidad de *res nullius*.

El CCU también incluye entre las cosas susceptibles de adquirir por este modo a los tesoros (arts. 720-724) y a las cosas extraviadas o perdidas por sus dueños (arts. 725 y ss.), hipótesis que no constituyen, en puridad, supuestos de adquisición por ocupación.

La ocupación un modo de adquirir originario y singular. Es originario porque no se adquiere el derecho del anterior titular, sino independientemente de la voluntad de él, en caso de que lo hubiera; y es singular en tanto sólo opera como modo de lograr el dominio de cosas individualizadas y no universalidades. Además, es un modo instantáneo de adquirir la propiedad, lo cual lo diferencia de la usucapión.

Estructura del CCU

El art. 706 del CCU, en su primer inciso, conceptualiza a la ocupación como el «modo de adquirir el dominio de las cosas que no pertenecen a nadie», excluyendo aquellas cuya ocupación prohíbe la ley o el derecho internacional.

El inc. 2° clasifica los tipos de ocupación en dos grupos: la caza y la pesca, por una parte, y la invención o hallazgo, por otra.

La caza y la pesca es el modo de ocupar a los animales salvajes, cuyo concepto —como se verá— disiente del que vulgarmente se tiene por tal.

La invención o hallazgo es la manera de obtener cosas inanimadas que no pertenecen a nadie, pero el articulado no agota sus previsiones en la adquisición de esas cosas, sino que también regla la situación de bienes respecto a los cuales es controvertida la procedencia de su adquisición por el modo en estudio (descubrimiento de tesoro), con otros en que directamente no existe, ni por asomo, ocupación (encuentro de cosa perdida). Estas figuras, que si bien admiten la calificación de invención (del latín *invenire*: encontrar) o de hallazgo, no configuran, entonces, hipótesis en las que la aprehensión de la cosa se traduce en la adquisición del dominio, por lo que, salvo una tradición que es seguida desde el Derecho romano, nada justifica su inclusión en el modo que se está analizando. En efecto, faltan en ellas los elementos esenciales del modo ocupación; en el tesoro, la adquisición no se produce por la aprehensión material sino por el descubrimiento de los objetos que lo componen y aún producido éste, salvo el caso en que lo hace el dueño del predio donde fue hallado aquél, no se le atribuye la titularidad del todo al descubridor (art. 721); mientras que, en el encuentro de cosas extraviadas, la separación con el modo de adquirir ocupación alcanza una magnitud tal que ni siquiera permite, en caso alguno, la adquisición por el hallador de las especies halladas (arts. 725 y ss.).

La caza y la pesca

La caza y la pesca consisten en todo medio o artificio utilizado por el hombre destinado a adquirir la titularidad de los animales susceptibles de ocupar (salvajes o domesticados que han retornado a su primitiva libertad).

La ocupación en estos casos es regulada por el Derecho civil, pero sólo en cuanto título de adquisición de las presas, puesto que los demás aspectos (lugares específicos de caza o pesca, temporadas y limitaciones) se hallan disciplinados básicamente por el Derecho administrativo (art. 715).

El art. 709 del CCU, siguiendo una tradición que viene desde el Derecho romano, clasifica los animales en: fieros o salvajes (*ferae*); mansos (*domestica*) y domesticados (*mansuefacta*).

A pesar de los términos empleados, la distinción se efectúa, no en virtud de la ferocidad o agresividad de los animales, sino en atención a la subordinación o dependencia al hombre. Son fieros o salvajes porque «viven naturalmente libres e independientes del hombre, ya sean terrestres, acuáticos o volátiles» los peces, las abejas, los pájaros, las serpientes y los elefantes; tienen la calidad de mansos, porque se trata de especies «que viven ordinariamente bajo la dependencia del hombre», los que cita el propio art. 709, es decir, los perros, las gallinas y el ganado mayor y menor; mientras que son domesticados los que, a pesar «de ser fieros por naturaleza, se han acostumbrado a la domesticidad y reconocen en cierto modo el imperio del hombre», como las serpientes que sirven de mascotas o los elefantes del circo.

La distinción entre los animales salvajes y los mansos se realiza en atención a las características generales de cada especie, no atendiendo en particular a la situación de un individuo aislado: son fieras o salvajes aquellas especies que corriente e históricamente han vivido de manera independiente al hombre, no sujetos a su señorío y son mansas las que normalmente se desarrollan al cuidado de aquél, en tanto le sirven para la satisfacción de alguna necesidad: alimenticia, lúdica, laboral, de seguridad, etcétera.