

## 1.5. Obligaciones y contratos

### *LOS FRUTOS DE LA COSA PERTENECEN AL ACREEDOR DESDE QUE NACE LA OBLIGACIÓN DE ENTREGAR LA MISMA*

por

ISABEL MORATILLA GALÁN

*Licenciada en Derecho*

El acreedor tiene derecho a los frutos desde que nace la obligación de entregar la cosa que los produce, tanto es así que, la entrega de la cosa es un acto jurídico en sentido estricto, integrado por declaraciones de voluntad procedentes de sujetos diferentes y dirigidas a conseguir un resultado de hecho al que la Ley une al producirse determinados efectos jurídicos. Los frutos de la cosa pertenecen al acreedor desde que nace la obligación de entregar la cosa y es en ese momento cuando se hace equivaler al perfeccionamiento del contrato. En el caso de la compraventa todos los frutos le pertenecerán al comprador desde el día en que se perfeccionó el contrato, pues la deuda no surge hasta que la condición se cumpla y es que en esa exigibilidad se halla no sólo la entrega de la cosa sino también la de los frutos que rinda hasta que el día llegue, y esto permite al deudor que paga anticipadamente reclamar al acreedor los frutos o los intereses que haya percibido de la cosa. Pero en el supuesto de obligaciones a plazo, como el plazo, por su naturaleza, a diferencia de la condición, ha de cumplirse, la reclamación por el deudor de los frutos percibidos por el acreedor antes de cumplirse el plazo, pero conociendo su existencia, no prospera.

El sistema que sigue el Código Civil español es de aplicación a todas las transmisiones, ya que por el criterio de la inscripción declarativa que impera en la regulación del Registro Inmobiliario se aplica también a los bienes raíces, si bien la tradición instrumental o por el mero otorgamiento de escritura pública y la posesión del inmueble inscrito a través de la simple inscripción, según la presunción declarativa introduce alguna restricción en el clásico sistema de título y modo. Así, Alemania, Austria y Suiza, siguiendo el sistema germánico, exigen para la transmisión de la propiedad del inmueble la inscripción en el Registro, siguiendo para los bienes muebles el sistema de la tradición o entrega en sus diversas formas y, por su parte, Francia, Italia y Portugal, siguiendo el sistema romanizado, prescinden de la entrega o tradición material para que tenga lugar la transmisión del dominio, la que se efectúa por el solo consentimiento. Es decir, en el del Código Civil español la propiedad no se transmite por la mera perfección del contrato, si no es seguida de la tradición, el acreedor no adquiere derecho real sobre la cosa hasta que no le haya sido entregada, es decir, que sólo la conjugación de los dos elementos, o sea, el título y el modo de adquirir mediante el cual se transmite el dominio y surge en el nuevo titular la posibilidad del ejercicio de acciones de naturaleza real, así lo dispone la STS de 30 de junio de 1962 y la misma doctrina siguen las SSTS de 19 de enero de 1965 y 14 de junio de 1966. A este respecto la STS de 10 de julio de 1997 mantiene que la teoría del título y el modo se aplica a la adquisición derivativa de los derechos reales que sean posibles, es decir, que quepa entrega. El contrato de compraventa produce el nacimiento

de obligaciones, una de las cuales es la entrega de la cosa, y esta entrega con finalidad traslativa constituye la tradición, aquel contrato es el título y esta tradición es el modo; la conjunción de ambos produce la adquisición de la propiedad en el comprador, pero la tradición no sólo es la real, verdadera entrega de la cosa, sino la fingida, que es una especie de tradición ficticia en la que el transmitente continúa poseyendo la cosa como arrendatario, depositario, etc., es decir, el poseedor inmediato (adquirente). En este orden de cosas, la adquisición de propiedad de un vehículo de motor estima que no es aplicable al orden jurídico-civil la transferencia del vehículo, pues sólo rige a efectos administrativos para el cambio de titular del vehículo transmitido porque en el aspecto jurídico-civil la adquisición a título oneroso de la propiedad de un vehículo de motor, como la de cualquier otro bien mueble o inmueble se rige exclusivamente por la teoría del título y el modo que para las transmisiones a título oneroso consagran los artículos 609 y 1.095 del Código Civil, o sea, que el dominio solamente puede adquirirse mediante un contrato con virtualidad traslativa del dominio —título— como es la compraventa, acompañado o seguido de la entrega o tradición —modo— en cualquiera de sus modalidades, real, simbólica o ficticia. Así se ha pronunciado la jurisprudencia citando, a este respecto, sentencias como las de 20 de octubre de 1989, 4 de enero de 1995, 25 de octubre de 1993, 2 de noviembre de 1993, 1 de marzo de 1994, 6 de mayo de 1994, 20 de febrero de 1995, 31 de mayo de 1996, 7 de junio de 1996, 14 de junio de 1997, 10 de julio de 1997, 9 de octubre de 1997 y 3 de diciembre de 1999.

El artículo 1.095 del Código Civil contiene dos prescripciones: una es reguladora de un efecto de la obligación, o sea, la adquisición de los frutos por el acreedor, y la otra establece o confirma un principio básico para el régimen de la adquisición de los derechos reales. En los contratos de arrendamiento de cosas, compraventa cuando no sigue inmediatamente a la perfección la entrega de la cosa al comprador, contratos de prenda y anticresis, es decir, en los contratos que dan derecho a la percepción de frutos, el devengo de aquéllos proviene ya del mero derecho personal que la perfección del contrato origina, pues en otro caso la percepción de frutos no crearía un derecho definitivo y daría lugar a su restitución o a la de su valor.

## CONCLUSIONES

El Código Civil da reglas en materia de accesión para la adquisición de los frutos en sus artículos 354 a 357, por lo tanto, hay que distinguir en cada caso según las clases de frutos y la situación en que se encuentran, nacidos y no percibidos aún, percibidos y simplemente que se hayan pendientes.

La obligación a que se refiere el artículo 1.095 del Código Civil debe ser cumplida por aquél que tenga en su poder la cosa que deba ser entregada, con sus frutos, puesto que perfecto el contrato, los beneficios o riesgos de la cosa corren a cargo o beneficio del adquirente. Son dos los criterios adoptados por este precepto: por un lado, la obligación positiva de dar el derecho a los frutos y, por otro, la entrega de la cosa, es el derecho real sobre la misma, título y modo. El deudor debe entregar y el acreedor debe recibir los frutos desde que nace la obligación, desde que se perfecciona el contrato.

En el Derecho español, el contrato no transmite por sí sólo el derecho de propiedad, sino que se sigue la teoría del título y el modo, pues por medio

de un contrato —título— se adquiere el derecho de obligación a que le sea entregada la cosa, y el derecho real sobre ésta se adquiere por la entrega o tradición —modo—. La jurisprudencia ha reiterado la aceptación en Derecho español de la teoría del título y el modo, imprescindible para la adquisición del dominio y demás derechos reales, no bastando las declaraciones de voluntad generadoras del contrato, sino que es preciso, además, la tradición o entrega de cosa, si bien se admite ésta en forma como la prevista al disponer que el otorgamiento de la escritura pública equivale a la entrega de la cosa objeto del contrato, si de la misma escritura resulta o se deduce claramente lo contrario. Por lo tanto, el artículo 609 del Código Civil prevé la adquisición de la propiedad por consecuencia de ciertos contratos mediante la tradición, lo que ratifica el artículo 1.095 del mismo texto legal, que dispone que el adquirente por contrato no adquirirá derecho real sobre ella, la cosa, hasta que le haya sido entregada. En virtud de la teoría del título y el modo, resulta incuestionable que, para adquirir el dominio, no es suficiente la perfección de un contrato transmisivo, sino que es precisa la concurrencia de la tradición.

Los artículos 609 y 1.095 del Código Civil proclaman, pues, la necesidad del modo o tradición para provocar, con causa en el contrato, para hacer dueño a quien compra una cosa mediante contrato celebrado con quien lo es.

#### RESUMEN

##### TÍTULO Y MODO

*El acreedor no adquiere derecho real sobre la cosa hasta que no le haya sido entregada, es decir, el título y el modo de adquirir determinan que se transmite el dominio y surge en el nuevo titular la posibilidad del ejercicio de acciones de naturaleza real. Así, en el contrato de compraventa se produce el nacimiento de obligaciones, una de las cuales es la entrega de la cosa y esta entrega, con finalidad traslativa, constituye la tradición; aquel contrato es el título y esta tradición es el modo. La conjunción de ambos produce la adquisición de la propiedad en el comprador, ya que la obligación tiene que ser cumplida por aquél que tenga en su poder la cosa que debe ser entregada con sus frutos.*

#### ABSTRACT

##### TITLE AND DELIVERY

*A creditor does not acquire a real right in a thing until that thing has been delivered to the creditor. In other words, ownership is not transferred until the new owner has acquired both title to and delivery of the thing in question. As of that point in time, the new owner can take action of a real (i.e., property-related) nature. Thus, in a contract selling real property, obligations are created. One of them is the obligation to deliver the thing; the thing is delivered with the intention to convey, and that constitutes conveyance. The contract is the title, and the conveyance is the delivery. The conjunction of the two, title and delivery, means the buyer has acquired ownership, as the obligation has got to be discharged by the person who has in his power the thing that must be delivered together with its fruits.*