

Notas acerca de los modos de perder la propiedad en el Derecho venezolano

María Candelaria DOMÍNGUEZ GUILLÉN*

Carlos PÉREZ FERNÁNDEZ**

RVLJ, N.º 12, 2019, pp. 131-165.

Sumario

Introducción 1. Noción 2. Naturaleza 3. Clasificación 3.1. Modos de extinción absoluta y relativa 3.2. Modos de extinción voluntarios e involuntarios 3.3. Derivados de actos entre vivos o por causa de muerte 4. Especies 4.1. Actos de enajenación inter vivos o sucesión mortis causa 4.2. La pérdida o destrucción material de la cosa 4.3. Abandono del derecho real de propiedad 4.4. Accesión 4.5. Usucapión 4.6. La adjudicación de la propiedad en remate judicial 4.7. La destrucción de una adquisición anterior 4.8. Ejercicio del derecho de «rescate» por parte del enfiteuta 4.9. La aplicación de los modos de adquisición forzosa de la propiedad por parte de los entes públicos 4.10. Los modos de perder la propiedad en el Derecho Agrario 4.11. Abandono de mercancías en las aduanas A manera de conclusión

Introducción

El objeto que nos proponemos en estas breves consideraciones es la presentación de un panorama general acerca de los modos de perder la propiedad en

* **Universidad Central de Venezuela**, Abogada; Especialista en Derecho Procesal; Doctora en Ciencias mención «Derecho»; profesora Titular; Investigadora-Docente del Instituto de Derecho Privado.

** **Universidad Central de Venezuela**, Abogado; Especialista en Derecho Administrativo; profesor Asistente por concurso de oposición. **Universidad Católica Andrés Bello**, Especialista en Derecho Procesal; cursante Doctorado en Derecho.

el ordenamiento jurídico venezolano. Para ello, luego de hacer una referencia a la noción, naturaleza y criterios de clasificación de las formas de extinción del derecho real por excelencia, presentaremos un catálogo de las principales modalidades en Venezuela, tanto de Derecho privado como de Derecho público, considerando algunas que solamente aplican para ciertas propiedades especiales.

La propiedad es el arquetipo del derecho subjetivo patrimonial¹, con expresa consagración constitucional (artículo 115)², así como en la Convención Americana de Derechos Humanos o Pacto de San José (artículo 21) y en la Declaración Universal de Derechos Humanos (artículo 17)³. Derecho real por antonomasia, que permite el despliegue de las más extensas facultades y que ha sido ampliamente abordado por la doctrina venezolana recientemente⁴. Todos conocemos intuitivamente qué es hoy la propiedad: el derecho real más pleno⁵ que se puede

¹ ADROGUÉ, Manuel I.: *El derecho de propiedad en la actualidad*. Abeledo-Perrot. Buenos Aires, 1995, pp. 51 y 71.

² Véase: DOMÍNGUEZ GUILLÉN, María Candelaria: *Derecho Civil Constitucional (La constitucionalización del Derecho Civil)*. Editorial Jurídica Venezolana-CIDEP. Caracas, 2018, pp. 133-144.

³ Véase sobre su proyección en abstracto como derecho humano: *ibíd.*, pp. 137-139; PERRONE, N.: «Artículo 21: Derecho a la propiedad privada». En: *La Convención Americana de Derechos Humanos y su proyección en el Derecho argentino*. E. ALONSO REGUEIRA, director. La Ley. Buenos Aires, 2012, p. 356, el derecho de propiedad debe ser considerado dentro de los derechos humanos en la medida que constituye un medio para realizar un proyecto de vida asociado a la dignidad. Más allá del fin en sí mismo. El Derecho no debe garantizar que los sujetos cumplan su plan de vida, sino simplemente permitir su realización.

⁴ Véase entre otros: RONDÓN GARCÍA, Andrea: «El derecho de propiedad en el ordenamiento jurídico venezolano». En: *Revista de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Políticas*. N.º 133. UCV. Caracas, 2009, pp. 223-231; RONDÓN GARCÍA, Andrea: *Propiedad privada y Estado de Derecho: garantías fundamentales de la actividad económica del empresario*. UCV. Tesis Doctoral (tutor: E. HERNÁNDEZ-BRETÓN). Caracas, 2013, http://saber.ucv.ve/bitstream/123456789/9618/1/T026800011035-0-AndreaRondon_finalpublicacion-000.pdf; GARCÍA SOTO, Carlos: La garantía del contenido esencial del derecho de propiedad en los ordenamientos jurídicos de España y Venezuela. Universidad Complutense de Madrid. Tesis Doctoral (director: L. MARTÍN-RETORTILLO BAQUER). Madrid, 2015, <http://eprints.ucm.es/28130/1/T35656.pdf>.

⁵ EGAÑA: Manuel Simón: *Bienes y derechos reales*. Talleres Gráficos Escelicer. Madrid, 1964, p. 207, existe por sí mismo.

tener sobre una cosa, comprendiendo en principio, todas las posibilidades de actuación sobre ella autorizadas por la ley⁶. Constituye un derecho real exclusivo y excluyente, elástico, perpetuo y autónomo⁷, que presenta entre sus facultades tradicionales la disposición, el uso y el goce de la cosa⁸. Sin embargo, no abordaremos en la presente oportunidad el estudio detallado de la propiedad sino específicamente sus modos o formas de extinción.

1. Noción

Los modos de perder la propiedad⁹ son todos aquellos hechos, actos o negocios jurídicos que tienen entre sus efectos la cesación de la titularidad de

⁶ LACRUZ BERDEJO, José Luis: *Nociones de Derecho Civil Patrimonial e introducción al Derecho*. 5.^a, Dykinson. Revisión J. DELGADO ECHEVERRÍA y M^a. Á. PARRA LUCÁN. Madrid, 2006, p. 133.

⁷ AGUILAR GORRONDONA, José Luis: *Derecho Civil II, cosas, bienes y derechos reales*. 12.^a, UCAB. Caracas, 2011, pp. 224-227; ARÉVALO GUERRERO, Ismael Hernando: *Bienes constitucionalización del Derecho Civil*. 2.^a, Universidad Externado de Colombia. Bogotá, 2017, pp. 364-372.

⁸ AGUILAR GORRONDONA: ob. cit., pp. 229-231.

⁹ Véase: KUMMEROW, Gert: *Bienes y derechos reales*. 5.^a, MacGraw-Hill. Revisión L. SÁNCHEZ. Caracas, 2001, pp. 258 y 259; AVELEDO MORASSO, Luis Eduardo: *Las cosas y el derecho de las cosas. Derecho Civil II*. Ediciones Paredes. Caracas, 2006, pp. 165-169; BLONVAL LÓPEZ, Manuel: *Derecho Civil: bienes*. UC. Valencia, 1976, pp. 101 y 102; GRATERÓN GARRIDO, Marisol: *Derecho Civil II: bienes y derechos reales*. 4.^a, Ediciones Paredes. Caracas, 2010, pp. 140 y 141; PIÑA VALLES, Ovelio: *Bienes y derechos reales. Esquemas prácticos*. Vadell Hermanos Editores. Caracas-Valencia, 2011, pp. 77 y 78; SÁNCHEZ BRITO, Eloísa: *Derecho Civil Bienes*. 2.^a, UC. Valencia, 2012, pp. 148 y 149; IZQUIERDO TORRES, Antonio: *El derecho de propiedad. Legislación y jurisprudencia venezolana*. Editorial Grafarte. Caracas, 1972, p. 50; CALVO BACA, Emilio: *Manual de Derecho Civil venezolano*. Librerías Destino. Caracas, 1984, p. 139; ROTONDI, Mario: *Instituciones de Derecho Privado*. Editorial Labor. Barcelona, 1953, p. 276; CARRASCO PERERA, Ángel: *Derecho Civil*. Tecnos. Madrid, 1996, pp. 301-304; PAPAÑO, Ricardo J. et al.: *Derechos reales*. T. I. Editorial Astrea. Buenos Aires, 2004, pp. 230-232; SERRANO ALONSO, Eduardo y SERRANO GÓMEZ, Eduardo: *Manual de derechos reales*. Edisofer. Madrid, 2008, pp. 54 y 55; ROJINA VILLEGAS, Rafael: *Teoría general de los derechos reales*. T. II. s/e. México D. F., 1947, pp. 357-381; PEÑA BERNALDO DE QUIROS, Manuel: *Derechos reales. Derecho Hipotecario*. T. I. Centro de Estudios Registrales. Madrid, 1999, pp. 143-155.

dicho derecho real que correspondía a un sujeto¹⁰. De lo que se deriva que en tal noción se incluyen una amplia variedad de situaciones derivadas de hechos jurídicos y de actos jurídicos, que desembocan en la extinción del más amplio de los derechos reales. Esto es, que un determinado sujeto titular de dicho derecho deje de ser tal.

Algunos estudian el tema también bajo el título más amplio «maneras de adquirir y transmitir la propiedad y otros derechos reales» con base en el artículo 796 del Código Civil que dispone: «La propiedad se adquiere por la ocupación. La propiedad y demás derechos se adquieren y transmiten por la ley, por sucesión, por efecto de los contratos. Pueden también adquirirse por medio de la prescripción»¹¹. De allí que entre los modos de adquirir el dominio se ubique con fundamento en dicha disposición: la ley, la sucesión y el contrato¹². La citada norma con mero carácter enunciativo, alude en sentido amplio a la «adquisición» y «transmisión» de la propiedad, pero veremos que ello envuelve o absorbe a su vez la «extinción», porque cuando existe un nuevo adquirente de la propiedad, tal derecho «se pierde» o se «extingue» relativamente respecto del propietario anterior. De allí que resulten aplicables al tema que nos ocupa algunas de tales consideraciones pues determinados modos de adquirir el dominio¹³ suelen constituir a su vez formas de extinción de la propiedad para el titular previo. Y por ello los autores aluden a «adquisición y pérdida» de la propiedad¹⁴.

¹⁰ BERNALDO DE QUIROS: ob. cit., p. 143, conceptualiza los modos de perder el dominio y demás derechos reales, como los «hechos que tienen como efecto que el dominio o el derecho real sobre una cosa deje de estar atribuido a una persona».

¹¹ AVELLO MORASSO: ob. cit., p. 165, se afirma que existen otras causas como la venta en subasta pública que no están incluidas en la citada norma.

¹² *Ibid.*, pp. 166 y 167.

¹³ Véase: MORENO JARAMILLO, Miguel: «Andanzas de la donación entre vivos». En: *Revista Facultad de Derecho y Ciencias Políticas*. N.º 4. Universidad Pontificia Bolivariana. Medellín, 1951, p. 330, <https://dialnet.unirioja.es/descarga/articulo/5212436.pdf>, que son cinco los modos de adquirir el dominio dice el Código Civil: la ocupación, la accesión, la tradición, la sucesión por causa de muerte y la prescripción. Que son seis, sostienen algunos autores, porque en la ley creen ver a veces un modo de adquirir el dominio.

¹⁴ Véase: KUMMEROW: ob. cit., pp. 251-259; EGAÑA: ob. cit., pp. 221-243; PIÑA VALLES: ob. cit., pp. 76 y 77; CABANES ESPINO, Iris: «La propiedad y su adquisición: especial referencia al ordenamiento jurídico cubano». En: *El Código Civil cubano de 1987*,

Las relaciones entre las personas con ocasión de los bienes se desarrollan en situaciones vinculadas a la dinámica de los derechos reales –entre ellas las relativas a su constitución, ejercicio, límites y «extinción»¹⁵. Precisamente a esto último, con especial enfoque en el derecho real de propiedad, dedicaremos las siguientes líneas.

Se afirma así que la propiedad –según veremos– puede perderse por un acto voluntario –abandono o enajenación– o involuntario –destrucción, accesión continua, acciones revocatorias, decisión judicial y en razón de la ley–. La extinción puede verificarse para todos en forma absoluta –destrucción o quedar fuera del comercio– o solo para su actual titular. La desaparición relativa puede acontecer por transferencia del titular por disposición de ley –accesión o prescripción–, transferencia por efecto concurrente de la ley y de la voluntad de alguno de los intervinientes de la relación –remate judicial o retracto convencional–, transmisión voluntaria del dominio –compraventa, donación, permuta o dación en pago–, destrucción de una adquisición anterior –nulidad o revocatoria de una donación, renuncia, abandono y confiscación¹⁶.

2. Naturaleza

Partiendo del significado de la expresión «hecho jurídico» en sentido amplio¹⁷, los modos de perder la propiedad constituyen tales, por cuanto su efecto principal es la extinción de un derecho para todos o solamente para su actual titular, como veremos *infra*. La doctrina tradicional suele distinguir tres clases de hechos jurídicos (*lato sensu*): los hechos, los actos y los

25 años después. Libro homenaje al profesor Dr. Tirso A. Clemente Díaz. Unión Nacional de Juristas de Cuba. L. B. PÉREZ GALLARDO, coord. La Habana, 2014, pp. 305-321.

¹⁵ PÉREZ FERNÁNDEZ, Carlos y María Candelaria DOMÍNGUEZ GUILLÉN: «El Derecho de Bienes en Venezuela». En: *Jurisprudencia Argentina*. 2017-I, N.º 8. Abeledo Perrot. Buenos Aires, 2017, p. 20.

¹⁶ KUMMEROW: ob. cit., pp. 258 y 259; PIÑA VALLES: ob. cit., p. 77.

¹⁷ Véase: DELGADO OCANDO, José Manuel: *Lecciones de Introducción al Derecho*. Vadell Hermanos Editores. Caracas-Valencia, 2001, p. 337, un hecho jurídico, en sentido amplio, es todo acontecimiento de orden social al que el Derecho atribuye un efecto jurídico, a saber, creación, modificación, transmisión o extinción de un derecho.

negocios jurídicos¹⁸, y los modos de perder la propiedad pueden darse de cualquiera de estas formas.

En un sentido estricto se opone al hecho jurídico propiamente dicho, el acto jurídico¹⁹, señalando que el primero deriva de la naturaleza y el segundo de la voluntad. De allí que algunos distinguan entre el hecho jurídico propiamente dicho y el hecho jurídico voluntario o acto jurídico, siendo éste el que depende de la voluntad²⁰. PARRA ARANGUREN y SERRANO hacen una distinción

¹⁸ Véase: REALE, Miguel: *Introducción al Derecho*. Ediciones Pirámide. Madrid, 1989, pp. 168 y 179, los negocios jurídicos «constituyen una de las bases fundamentales del Derecho privado. Negocio jurídico es aquel tipo de acto jurídico que no solo se origina por un acto de voluntad, sino que implica una declaración expresa de voluntad creadora de una relación entre dos o más sujetos en orden a obtener un objetivo protegido por el ordenamiento jurídico (...) El negocio jurídico es el acto jurídico por el cual una o más personas, en virtud de la declaración de voluntad, instauran una relación jurídica cuyos efectos, para ellas y para los demás sujetos, se subordinan a la voluntad declarada dentro de los límites permitidos por la ley»; CARNELUTTI, Francesco: *Sistema de Derecho Procesal Civil*. T. I. UTEHA. Buenos Aires, 1993, pp. 70 y 71, los actos jurídicos pueden ser los emanados de las autoridades en el ejercicio del poder, los negocios jurídicos, como expresión del ejercicio de un derecho subjetivo y el acto debido, que es el cumplimiento de una obligación; DOMÍNGUEZ GUILLEN, María Candelaria: *Diccionario de Derecho Civil*. Panapo. Caracas, 2009, p. 111, el negocio jurídico es, entonces, una especie del acto jurídico, consistente en declaraciones de voluntad que producen efectos para las partes o para el sujeto que lo efectúa. Pueden ser unilaterales –testamento– o bilaterales –contrato–; onerosos o a título gratuito, *inter vivos* o *mortis causa*.

¹⁹ Véase: DELGADO OCANDO: ob. cit., p. 337, el hecho jurídico en sentido estricto es aquel que produce un efecto jurídico independientemente de la voluntad de las personas interesadas, y los actos jurídicos son por el contrario, aquellos hechos jurídicos que consisten en una manifestación de voluntad; REALE: ob. cit., p. 164, otra «distinción fundamental es la que se hace entre hecho en sentido estricto, como acontecimiento natural no volitivo, y acto, como resultante de volición humana –comportamiento–»; GARCÍA MÁYNEZ, Eduardo: *Introducción al estudio del Derecho*. 31.^a, Editorial Porrúa. México D. F., 1980, p. 181, «desde este ángulo, los hechos jurídicos aparecen divididos en dos grupos: naturales o causales y humanos o voluntarios. Como las denominaciones lo indican, los primeros son fenómenos de la naturaleza y los segundos acontecimientos voluntarios, a los que la ley enlaza consecuencias de Derecho. Los últimos son conocidos también con el nombre de actos jurídicos».

²⁰ DOMÍNGUEZ GUILLEN: ob. cit. (*Diccionario de Derecho...*), p. 78.

en tal sentido: desde un punto de vista general, «hecho» es todo suceso acaecido en la realidad. Si este suceso puede ser subsumido en el supuesto de hecho de una norma jurídica, y, por ende, se le imputan consecuencias jurídicas, se le denomina hecho jurídico. A primera vista, pues, surge una clasificación del hecho jurídico según intervenga, o no, en su origen, la voluntad. Es indudable la existencia de hechos cuyo origen no puede ser hallado en la voluntad del hombre como es el nacimiento, la muerte, la mutación del cauce de un río, etc. Al lado de éstos, encontramos hechos generadores de las consecuencias jurídicas resultado de la voluntad del hombre: la celebración de un contrato. Los primeros reciben el nombre de hechos jurídicos *sensu stricto*; los segundos son denominados actos jurídicos. El acto jurídico «es un hecho de la conducta humana, producto de la voluntad consciente, generador de efectos jurídicos. No es preciso que la voluntad del hombre vaya dirigida a provocar un determinado efecto jurídico: basta que, como resultado de ella, el ordenamiento jurídico vincule a esa conducta la producción del efecto jurídico respectivo». Y de allí que deba reunir los requisitos de ser una actuación humana, resultado de una voluntad consciente, que debe exteriorizarse y debe producir efectos jurídicos²¹. El negocio jurídico a su vez es una declaración de voluntad o voluntades, dirigidas a obtener a un fin, a alcanzar un determinado resultado²². El acto o negocio jurídico es el género y el contrato su más reputada especie²³.

A propósito del tema que nos ocupa, los modos extintivos de la propiedad podrán devenir entonces tanto en «hechos» como en «actos» jurídicos, según el papel que juegue la voluntad del titular. En efecto, podrán tratarse de hechos

²¹ PARRA ARANGUREN, Fernando y SERRANO, Alberto: «Elementos para el estudio de la norma jurídica». En: *Actas Procesales del Derecho Vivo*. N.ºs 61-63, vol. XXI. Grafúnica. Caracas, 1977, pp. 61 y ss. Véase también: TOSTA, María Luisa: *Guía de introducción al Derecho*. UCV. Caracas, 2012, pp. 151-156.

²² CARNELLI, Santiago y CAFARO, Eugenio B.: *Eficacia contractual*. Abeledo-Perrot. Buenos Aires, 1989, p. 11. Véase también: GUILLIOD TROCONIS, Rafael: «El negocio jurídico como fuente del Derecho». En: *Revista de Derecho*. N.º 3. TSJ. Caracas, 2001, pp. 23-109.

²³ ECHEVESTI, Carlos A.: *Ubicación del contrato en la teoría general del Derecho: contrato y acto jurídico. El contrato como fuente de las obligaciones. Contratos teoría general*. T. II. Ediciones Depalma. R. S. STIGLITZ, director. Buenos Aires, 1993, p. 4.

jurídicos, como la muerte que propicia la sucesión *mortis causa* o un fenómeno natural que genere la destrucción de la cosa, como también de actos jurídicos de las más diversas características, como la aplicación de la figura del comiso o de un procedimiento expropiatorio por parte del Poder Público, o de negocios jurídicos como la compraventa o la donación.

BERNALDO DE QUIROS resume que se trata de «hechos jurídicos o acaecimientos que producen una modificación en la realidad jurídica» y que «como los hechos jurídicos en general pueden ser simples o complejos; meros hechos, actos e incluso negocios jurídicos»²⁴. Lo importante es que la adquisición o transmisión del derecho real encuentre fundamento en un hecho, acto o negocio causal que conforme a Derecho, sea adecuado y suficiente para producir el nacimiento, la transmisión del derecho²⁵, así como por ende, su «extinción». Algunas de las modalidades que veremos podrían ampliar el espectro y permitirnos incluir en el tema que nos ocupa a la sentencia, actos administrativos e inclusive actos complejos²⁶, algunos de los cuales pertenecen a la esfera del Derecho público.

3. Clasificación²⁷

3.1. *Modos de extinción absoluta y relativa*

Atendiendo a su efecto se distingue entre modos de extinción absoluta y relativa del derecho de propiedad. La pérdida absoluta del derecho de propiedad suele estar relacionada con el objeto y no con la persona que lo ostenta, y su principal rasgo distintivo es que la extinción del derecho se verifica para todos y no solamente para su actual titular. Entre los supuestos de pérdida

²⁴ BERNALDO DE QUIROS: ob. cit., pp. 143 y 144.

²⁵ LASARTE, Carlos: *Curso de Derecho Civil Patrimonial. Introducción al Derecho*. 15.^a, Tecnos. Madrid, 2009, p. 236.

²⁶ Véase a propósito del tema del «estado civil» colocando como ejemplo de acto complejo la declaración de nacionalidad: LETE DEL RÍO, José: *Derecho de la Persona*. 3.^a, Tecnos. Madrid, 1996, p. 38, supone una solicitud de parte del interesado y una decisión por parte del Estado diferente a la sentencia.

²⁷ Véase: KUMMEROW: ob. cit., pp. 255-258; AVELEDO MORASSO: ob. cit., p. 168; PIÑA VALLES: ob. cit., p. 77.

absoluta, la doctrina suele incluir la destrucción física de la cosa y lo que algunos han denominado como la «destrucción jurídica» en virtud de que el bien haya quedado fuera del comercio²⁸. Con respecto al primer ejemplo dado por la doctrina, no vemos objeción, pero respecto al segundo consideramos que resulta cuestionable su inclusión entre los casos de extinción absoluta de la propiedad: las cosas que quedan fuera del comercio, son las que pasan a ser bienes del «dominio público», con lo cual quedan fuera de la esfera patrimonial privada, por ser la inalienabilidad²⁹ una de sus rasgos esenciales. La naturaleza jurídica del dominio público³⁰ ha sido ampliamente debatida, y al respecto se han formulado las siguientes tesis: la que entiende que existe una relación de propiedad y otra que lo aborda como un vínculo de soberanía³¹.

La tesis que se ha venido imponiendo en la doctrina jurídica es que forman «parte del dominio público los bienes pertenecientes al Estado que, en razón de su configuración natural o de un arreglo especial, o en razón de su importancia histórica o científica, sean necesarias para un servicio público o para la satisfacción de una necesidad pública, y no puedan ser reemplazados por otros bienes en la función que le corresponda en la cadena funcional del servicio», con el añadido de aceptar que las personas jurídicas públicas «tienen un verdadero derecho de propiedad sobre los bienes del dominio público»³².

²⁸ Véase: KUMMEROW: ob. cit., p. 258; PIÑA VALLES: ob. cit., p. 77; GRATERÓN GARRIDO: ob. cit., p. 140; SÁNCHEZ BRITO: ob. cit., p. 148; CALVO BACA: ob. cit., p. 139; PAPAÑO *et al.*: ob. cit., pp. 230 y 231; ROJINA VILLEGAS: ob. cit., pp. 368-371.

²⁹ Artículo 9 del Decreto con rango, valor y fuerza de Ley Orgánica de Bienes Públicos (*Gaceta Oficial de la República Bolivariana de Venezuela* N.º 6155 extraordinario, del 19-11-14) y artículo 543 del Código Civil.

³⁰ Véase obra colectiva: *El dominio público en Europa y en América Latina*. Universidad Rovira i Virgili. F. LÓPEZ-RAMÓN y O. VIGNOLO CUEVA, coords. Barcelona, 2015; y en particular respecto de Venezuela en dicha obra: HERNÁNDEZ-MENDIBLE, Víctor Rafael: «La formación, trayectoria, significado actual, estado de la doctrina y enseñanza del dominio público en Venezuela», pp. 445-493.

³¹ Véase amplia referencia a esta polémica en: GONZÁLEZ GARCÍA, Julio V.: *La titularidad de los bienes del dominio público*. Marcial Pons-Ediciones Jurídicas y Sociales. Madrid, 1998.

³² TURUHPIAL CARIELLO, Héctor: *Teoría general y régimen jurídico del dominio público en Venezuela*. FUNEDA. Caracas, 2008, p. 74.

Aunado a ello, en Venezuela, la inalienabilidad de los bienes del dominio público es relativa, dado que es posible su transmisión de un ente jurídico público a otro —lo que puede ocurrir por ejemplo en el marco de un proceso de descentralización—, y «existe la posibilidad de enajenar bienes del dominio público, previo el acto formal de la desafectación»³³. Considerando que cuando las cosas quedan fuera del comercio, el derecho de propiedad no se extingue para todos, sino que pasa a formar parte de la categoría de bienes de propiedad pública del dominio público, cuya titularidad corresponde lógicamente a un ente público, y que su inalienabilidad es relativa, pudiendo incluso, en caso de que opere una desafectación, pasar a manos de un particular, en nuestro criterio nos encontramos claramente ante una modalidad de extinción relativa del derecho de propiedad, porque éste simplemente ha cambiado de «titular».

Los modos de extinción o pérdida relativa del derecho de propiedad, comprenden todos aquellos casos en que el derecho se extingue para su actual titular únicamente. Queda claro que la propiedad se pierde para una persona, pero es adquirida por otra y subsiste el objeto del derecho, operando una simple sustitución del titular. Podría sostenerse como regla general, que cada vez que opera un modo de adquirir la propiedad, estamos simultáneamente ante una hipótesis de pérdida de ese derecho, con la única excepción de la apropiación de cosas que antes no pertenecían a nadie, lo que ocurre por ejemplo en el caso de la ocupación (artículo 797 del Código Civil) como modalidad originaria de adquirir la propiedad. Ejemplos de pérdida relativa serían los actos de enajenación como: venta, permuta, donación y, en general, cualquier acto o negocio jurídico traslativo del derecho de propiedad, realizado a título gratuito u oneroso.

3.2. *Modos de extinción voluntarios e involuntarios*³⁴

Atendiendo al origen de la pérdida de la titularidad de la propiedad se ha propuesto la distinción entre modos de extinción del derecho de propiedad

³³ *Ibíd.*, pp. 348 y 353. La posibilidad de desafectación de los bienes del dominio público está prevista de manera expresa en los artículos 7 del Decreto con rango, valor y fuerza de Ley Orgánica de Bienes Públicos y 541 del Código Civil.

³⁴ KUMMEROW: *ob. cit.*, pp. 256 y 257.

voluntarios e involuntarios. Los primeros serían, como lo indica su denominación, los que cuentan con el consentimiento del titular del derecho de propiedad, como ocurre en una compraventa, permuta, donación o dación en pago. Contrariamente, los modos involuntarios son todos aquellos en los que la modificación de la titularidad del derecho de propiedad, se produce sin que medie el consentimiento del titular. Ejemplos de ellos serían una expropiación o una confiscación.

3.3. *Derivados de actos entre vivos o por causa de muerte*

Recordemos que algunos refieren la pérdida de la propiedad a propósito de la «adquisición y transmisión» de ésta. Y en un sentido amplio en la última se incluyen también los «modos originarios» o «derivativos» –el modo originario supone que el titular adquiere el derecho independientemente de cualquier titularidad anterior como accesión u ocupación–. El modo derivativo supone que otra persona transfiere el derecho. Dicha distinción es importante en cuanto a la «adquisición» del derecho de propiedad. Pero se alude también a modos de adquirir por acto entre vivos o por causa de muerte: en la transmisión por acto entre vivos en el momento de la transferencia existe transmitente y adquirente. La adquisición por causa de muerte supone la muerte del titular previo. Puede ser a título universal si la transferencia abarca la totalidad de los bienes o una cuota parte de la universalidad: podría ser a título particular, en que el adquirente no se sustituye en los deberes asumidos por el transmitente cuando los bienes estaban en la esfera de su poder³⁵. Tales modos sí son aplicables a nuestra reflexión. Y así la propiedad podría extinguirse por actos *inter vivos* o por actos *mortis causa*. La sucesión³⁶ *mortis causa* bien puede ubicarse entre los modos extintivos de la propiedad porque producen la pérdida para su titular originario por causa de muerte –extinción relativa–, no obstante la transmisión de la titularidad a sus herederos

³⁵ AVELEDO MORASSO: ob. cit., p. 168; KUMMEROW: ob. cit., pp. 256-258.

³⁶ Véase: DOMÍNGUEZ GUILLÉN, María Candelaria: *Manual de Derecho Sucesorio*. 2.ª, Editorial RVLJ. Caracas, 2019, pp. 21 y 22, «Suceder» en uno de sus significados es continuar. Tal expresión, llevada al ámbito jurídico nos coloca en el campo de la sucesión que según veremos puede ser por acto entre vivos o por el contrario, *mortis causa*, aunque a ésta última suele generalmente entenderse o referirse el término, pues la sucesión hereditaria es –en feliz expresión de POLACCO– la sucesión por antonomasia.

o legatarios, según el caso. Veremos así que la extinción de la propiedad puede tener lugar por acto entre vivos –ejemplo: compraventa–, así como por vía de sucesión *mortis causa*, según se evidencia de la primera de las especies que veremos de seguidas.

4. Especies³⁷

Veamos pues, sin pretensiones de exhaustividad, los principales modos de perder la propiedad que resultan procedentes en el Derecho venezolano. Algunos funcionan o aplican para cualquier tipo de propiedad, como ocurre con la destrucción material de las cosas, mientras que otros, solamente operan para propiedades especiales, como por ejemplo en el caso de la revocatoria de adjudicación de las tierras con vocación de uso agrícola.

4.1. *Actos de enajenación inter vivos o sucesión mortis causa*

Son típicos negocios jurídicos por acto entre vivos la compraventa, permuta, donación, dación en pago, transacción³⁸, y en general cualquier acto o negocio jurídico que implique la transmisión de la propiedad a título gratuito u oneroso, cuando los intervinientes están vivos. También se incluyen entre los modos de extinción de la propiedad la sucesión *mortis causa* que puede ser por sucesión a título universal –heredero– o particular –legatario–. Siendo éste último más propiamente un «causahabiente» que un sucesor pues no se sustituye propiamente –a diferencia del heredero– en la misma posición del causante³⁹. La sucesión *mortis causa*⁴⁰ o sucesión por causa de muerte, bien puede ubicarse entre los modos extintivos de la propiedad porque constituye la pérdida del derecho real de propiedad por el hecho jurídico de la muerte para el sujeto originariamente titular quien se verá sustituido o reemplazado por sus herederos o legatarios, según el caso. De hecho nuestro legislador en

³⁷ Véase: KUMMEROW: ob. cit., pp. 258 y 259; PIÑA VALLES: ob. cit., p. 77.

³⁸ AVELEDO MORASSO: ob. cit., p. 168, la propiedad puede perderse mediante actos voluntarios como venta, donación, dación en pago, abandono, retracto, adquisición en remate, accesión o prescripción adquisitiva; KUMMEROW: ob. cit., p. 258, la transmisión voluntaria del dominio puede tener lugar por venta, donación o permuta.

³⁹ Véase: DOMÍNGUEZ GUILLÉN: ob. cit. (*Manual de Derecho Sucesorio*), pp. 48-70.

⁴⁰ Véase: *Ibíd.*, pp. 48 y 50.

el Código Civil ubica «De las sucesiones» en el Título II del Libro Tercero: «De las maneras de adquirir y transmitir la propiedad y demás derechos»⁴¹.

4.2. *La pérdida o destrucción material de la cosa*

Dentro de este acápite se incluyen tres supuestos:

i. La destrucción material o perecimiento de la cosa: La destrucción debe ser total o definitiva; tiene que ser de tal entidad que haga inservible la cosa para el destino o finalidad económica que tenía y no admitir reparación que le devuelva su aptitud para el tráfico jurídico⁴². Ello puede ocurrir por ejemplo, en el caso de la utilización de las cosas consumibles⁴³, atendiendo a su destino natural, con excepción del dinero. Podría decirse que en el caso de las cosas consumibles, en la mayoría de los supuestos la pérdida de la propiedad es absoluta, y en el caso del dinero se da un supuesto de extinción relativa del derecho. Recordemos que en materia de riesgos, la cosa perece para su dueño aunque no se haya hecho la tradición en virtud de la regla de la transmisión *solo consensu* (artículo 1161 del Código Civil⁴⁴).

ii. Extravío: Se supone que la cosa existe, pero al no saber dónde se encuentra, se estima pérdida y no es posible servirse de ella. Se trata de un supuesto que solamente aplica para bienes muebles.

iii. También se consideran pérdidas, a efectos jurídicos, aquellas cosas que a pesar de que se conoce su lugar de ubicación, no es posible recuperarlas: Se ha puesto como ejemplo de ello el caso de embarcaciones hundidas

⁴¹ *Ibíd.*, p. 54.

⁴² SERRANO ALONSO y SERRANO GÓMEZ: *ob. cit.*, p. 54.

⁴³ Véase: KUMMEROW: *ob. cit.*, pp. 47 y 48, son cosas consumibles las que se destruyen por el uso en forma inmediata –combustibles, comida–, comprendiendo esta categoría también, aquellas que prestan una utilidad privándose de ellas sin ser consumidas *in rerum natura*, como el dinero.

⁴⁴ «En los contratos que tienen por objeto la transmisión de la propiedad u otro derecho, la propiedad o derecho se transmiten y se adquieren por efecto del consentimiento legítimamente manifestado; y la cosa queda a riesgo y peligro del adquirente, aunque la tradición no se haya verificado».

cuando se conoce perfectamente el lugar donde se encuentran en el mar, pero es imposible sacarlas a flote⁴⁵.

4.3. *Abandono del derecho real de propiedad*⁴⁶

Se denomina renuncia, abandono o derelicción «a aquél acto de libre voluntad del propietario por medio del cual, desamparándose y desposeyéndose de una cosa, da por extinguido su derecho de dominio sobre ella, ordinariamente por medio de una declaración de voluntad de carácter tácito»⁴⁷.

Entre sus rasgos distintivos pueden destacarse: a. La mayor parte de la doctrina entiende que es un negocio jurídico unilateral, b. constituye un acto de disposición, c. requiere una conducta de desposesión y no basta que el propietario se limite a hacer constar por escrito su voluntad, d. la única persona que puede realizar el negocio abdicativo es el propietario del bien que se abandona, admitiéndose que puede efectuarse también a través de representantes legales, e. puede llevarse a cabo sobre bienes muebles e inmuebles, f. sus requisitos fundamentales son el *animus* o voluntad de renunciar a la cosa, la cual debe ser libre y no estar viciada, y el *corpus derelictionis* o conducta concluyente del abandono, que se materializa mediante el desprendimiento de la cosa, y g. una vez realizada la derelicción o abandono, los bienes adquieren la condición de *res nullius*, es decir, de cosas que no pertenecen a nadie⁴⁸. La posibilidad de abandono del derecho real de propiedad, cuya existencia resulta indudable por tratarse de una característica propia de los derechos reales en general, está reconocida expresamente en algunos casos en el ordenamiento venezolano, y a título de ejemplo puede mencionarse lo dispuesto en los artículos 730 del Código Civil y 12 de la Ley de Propiedad Horizontal.

⁴⁵ Cfr. ROJINA VILLEGAS: ob. cit., p. 368.

⁴⁶ KUMMEROW: ob. cit., p. 259, intención abdicatoria y voluntaria de desprenderse del dominio por no querer seguir siendo propietario.

⁴⁷ Díez-PICAZO, Luis: *Fundamentos de Derecho Civil Patrimonial v. Derechos reales*. Civitas-Thomson Reuters. Madrid, 2012, pp. 40 y 41.

⁴⁸ *Ibíd.*, pp. 41-44.

La extinción de la propiedad por voluntad unilateral del titular es característica del derecho real, a diferencia de los derechos de crédito o de obligación que no se extinguen en principio por la sola voluntad de una de las partes⁴⁹.

KUMMEROW parece diferenciar el abandono de la «renuncia» que a su decir supone la voluntad unilateral del titular de desprenderse de su derecho a favor de uno o varios sujetos identificados o identificables; caso típico para el autor es la repudiación de la herencia⁵⁰. Sin embargo, éste último supuesto es discutible incluirlo en casos de «pérdida» de la propiedad, pues supondría algo que ha sido nuestro –de allí que algunos consideren más precisa la expresión «repudiar» en lugar de «renunciar» aunque la ley utiliza ambos términos como sinónimos–, en tanto que por la dinámica sucesoria, la renuncia o repudiación supone rechazar una herencia, perdiendo la posible condición de heredero por expresa y formal voluntad, toda vez que nadie puede ser obligado a ser heredero⁵¹. Pero la condición de heredero precisa de la «aceptación»

⁴⁹ Véase: DOMÍNGUEZ GUILLÉN, María Candelaria: «Entre los derechos reales y los derechos de crédito». En: *Revista Venezolana de Legislación y Jurisprudencia*. N.º 9. Caracas, 2017, pp. 67 y 68, www.rvlj.com.ve, sin embargo, la sola voluntad de una de las partes no tiene –en principio– el poder de extinguir la relación obligatoria: es claro, en el caso de la simple voluntad del deudor. Pero tampoco la tiene la simple voluntad de acreedor; de allí que se afirme que la remisión de deuda precisa, aunque sea, la aceptación tácita del deudor, dada la bipolaridad de la relación obligatoria, porque nadie puede sin su voluntad recibir una donación e igualmente ser liberado de una deuda. Se indica como excepción, las obligaciones «indefinidas», esto es, aquellas en que no se les fijó tiempo de culminación, y a fin de no interpretar que son perpetuas porque ello sería inconstitucional, admite la doctrina que cualquiera de las partes bien podrá sustraerse unilateralmente de tales. Por su parte, el derecho real puede ser perfectamente renunciado por voluntad unilateral de su titular. Ello, amén que presente otros modos de extinción, como la consolidación –equivalente a la confusión en el derecho de crédito–. Se alude así también al abandono de la cosa como parte de la esencia del derecho real –que lo diferencia sobremanera del derecho de crédito–, ubicándose así la facultad del titular de abandonar la cosa, con efectos liberatorios; DOMÍNGUEZ GUILLÉN, María Candelaria: «Temporalidad y extinción de la relación obligatoria». En: *Revista Venezolana de Legislación y Jurisprudencia*. N.º 8 (Edición homenaje a juristas españoles en Venezuela). Caracas, 2017, pp. 315-353.

⁵⁰ KUMMEROW: ob. cit., p. 258.

⁵¹ DOMÍNGUEZ GUILLÉN: ob. cit. (*Manual de Derecho Sucesorio...*), pp. 117-128.

ya sea tácita o expresa⁵² y es obvio que la repudiación que ha de ser expresa acontece en un momento previo o distinto, en el que se está rechazando precisamente tener la condición de «heredero». Por ello, la repudiación de la herencia no pareciera un modo «extintivo» de la propiedad para el sujeto que la realiza, porque el bien no ha ingresado a su patrimonio a través de la aceptación. El heredero técnicamente es en quien se ha producido el fenómeno sucesorio, esto es, que ha heredado, y no el simple llamado en virtud de su vocación⁵³. Por ende, la repudiación de la herencia no constituye una forma de extinción de la propiedad para el que la repudia.

4.4. *Accesión*⁵⁴

La accesión se define «como el modo de adquisición de la propiedad por el cual, cuando dos cosas pertenecientes a distintos propietarios se unen formando un todo inseparable económicamente, no materialmente, corresponde ese conjunto al propietario de la cosa principal»⁵⁵, en aplicación del principio jurídico de que lo accesorio sigue la suerte de lo principal, que por cierto también tiene excepciones en algunos supuestos de la accesión. En relación con los modos de perder la propiedad, nos interesa destacar lo que ocurre, no en el caso de la llamada accesión discreta⁵⁶ (artículos 552 y 553 del Código Civil), en la que el dueño de la cosa lo es también de lo que aquella produce, sino en la accesión continua⁵⁷ (artículos 554 al 581 *eiusdem*), que atribuye a uno de los dueños de las cosas unidas, específicamente al de la cosa considerada como

⁵² *Ibid.*, p. 107.

⁵³ Véase también: VALLET DE GOYTISOLO, Juan: «Perpetuidad del heredero». En: *Libro homenaje a José Mélich-Orsini*. Vol. II. UCV. Caracas, 1982, p. 939, «la cualidad de heredero deriva de la actuación del sujeto como entrante en un fenómeno sucesorio»; DOMÍNGUEZ GUILLÉN: *ob. cit. (Diccionario de Derecho...)*, p. 79.

⁵⁴ Véase: KUMMEROW: *ob. cit.*, pp. 263-300; AGUILAR GORRONDONA: *ob. cit.*, pp. 233-260; PIÑA VALLES: *ob. cit.*, pp. 81-85; EGAÑA: *ob. cit.*, pp. 229-243; *Código Civil de Venezuela. Artículos 545-553*. UCV. Caracas, 1994; *Código Civil de Venezuela. Artículos 554-570*. UCV. Caracas, 1998; *Código Civil de Venezuela. Artículos 571-581*. UCV. Caracas, 1999.

⁵⁵ STOLFI, citado por: GARCÍA DE MARINA, Manuel: *El derecho de accesión*. CEDECS Editorial. Barcelona, 1995, p. 19.

⁵⁶ Véase: KUMMEROW: *ob. cit.*, pp. 268-276.

⁵⁷ Véase: *ibid.*, pp. 279-300; AGUILAR GORRONDONA: *ob. cit.*, pp. 241-260; EGAÑA: *ob. cit.*, pp. 245-267; PIÑA VALLES: *ob. cit.*, pp. 85-91.

principal –salvo ciertas excepciones–, la propiedad del objeto que resulta de la accesión. En ese contexto, como advierte acertadamente BLONVAL⁵⁸, la «propiedad se extingue, por accesión, que si bien es un medio de adquirir la propiedad para uno, lógicamente conlleva la pérdida del dominio para el otro», debiendo advertirse que puede tratarse de una pérdida parcial y no total⁵⁹.

4.5. *Usucapión*⁶⁰

El artículo 1952 del Código Civil establece: «La prescripción es un medio de adquirir un derecho o de libertarse de una obligación, por el tiempo y bajo las demás condiciones determinadas por la ley». La norma contempla tanto la usucapión o prescripción adquisitiva, como la liberatoria o extintiva, ésta última típica del Derecho de Obligaciones⁶¹. Tomando lo establecido por la norma como punto de partida, la usucapión, que es la que nos interesa, viene a ser un modo de adquirir la propiedad –o cualquier otro derecho real poseible– por el paso del tiempo y bajo las demás condiciones determinadas por la ley. A la vez que constituye un modo de adquirir la propiedad, también puede implicar la pérdida de ese mismo derecho para el titular anterior, lo cual es evidente en el caso de la usucapión ordinaria o veintenal (artículos 1953 y 1977 del Código). En el caso de la usucapión extraordinaria, decenal o abreviada (artículo 1979), «el usucapiente tiene justo título y buena fe, el plazo prescriptorio es menor, consolidándose el dominio del prescribiente cuyo título tenía algún defecto»⁶².

⁵⁸ Véase: BLONVAL LÓPEZ: ob. cit., p. 102, la «propiedad se extingue, por accesión, que si bien es un medio de adquirir la propiedad para uno, lógicamente conlleva la pérdida del dominio para el otro».

⁵⁹ Véase: IZQUIERDO TORRES: ob. cit., p. 50, en «la accesión se contempla la posibilidad de que parte de la propiedad llegue a extinguirse en los casos en que se una a la cosa principal de otro propietario. Que en este caso coexista la indemnización, en nada afecta el desmembramiento de la propiedad o la extinción de parte del derecho, aunque se funde en ella».

⁶⁰ Véase: KUMMEROW: ob. cit., pp. 313-344; AGUILAR GORRONDONA: ob. cit., pp. 369-384; PIÑA VALLES, ob. cit., pp. 92-102.

⁶¹ Véase: DOMÍNGUEZ GUILLÉN, María Candelaria: *Curso de Derecho Civil III Obligaciones*. Editorial RVLJ. Caracas, 2017, pp. 448-464.

⁶² LEVITÁN, José: *Prescripción adquisitiva de dominio*. Editorial Astrea. Buenos Aires, 1990, p. 39.

4.6. *La adjudicación de la propiedad en remate judicial*

Cuando una sentencia condenatoria ha quedado definitivamente firme y el deudor no procede al cumplimiento voluntario, el tribunal respectivo estará habilitado para proceder a la ejecución forzada de la decisión y esta puede conllevar a un remate judicial que implicará sin duda la pérdida del derecho de propiedad sobre el bien de que se trate. A título de ejemplo puede mencionarse lo previsto en los artículos 550 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, que contemplan lo relativo a la realización del remate judicial en el caso del procedimiento ordinario. Cabe citar también, aunque constituya un supuesto distinto, el artículo 531 *eiusdem*: «Si la parte que resulte obligada según la sentencia a concluir un contrato no cumple su obligación, y siempre que sea posible y no esté excluido por el contrato, la sentencia producirá los efectos del contrato no cumplido. Si se trata de contratos que tienen por objeto, la transferencia de la propiedad de una cosa determinada, o la constitución o la transferencia de otro derecho, la sentencia solo producirá estos efectos si la parte que ha propuesto la demanda ha cumplido su prestación, de lo cual debe existir constancia auténtica en los autos»⁶³. La citada norma podría tener sentido a propósito de una acción de cumplimiento contractual que se traduce en la ejecución en especie o *in natura*⁶⁴ —que permite obtener judicialmente el mismo resultado que acontecería si el deudor hubiere cumplido voluntariamente—, la cual puede derivar en una sentencia registrable que proyecte formalmente la adquisición de la propiedad, no obstante la regla de la transmisión *solo consensu*.

4.7. *La destrucción de una adquisición anterior*⁶⁵

Dentro de esta categoría se incluyen, entre otros, supuestos tales como:

i. Declaratoria de nulidad⁶⁶ de un acto o negocio jurídico que implicaba la transferencia del derecho de propiedad: Cuando un acto jurídico que derivaba

⁶³ Véase: TSJ/SCC, sent. 301, del 25-06-02.

⁶⁴ DOMÍNGUEZ GUILLÉN: ob. cit. (*Curso de Derecho...*), pp. 155 y 156.

⁶⁵ KUMMEROW: ob. cit., p. 258, la destrucción de una adquisición anterior, puede tener lugar a causa de nulidad, revocación, o resolución del acto fundante de adquisición.

⁶⁶ Véase sobre la nulidad del contrato: LÓPEZ HERRERA, FRANCISCO: *La nulidad de los contratos en la legislación civil de Venezuela*. Empresa «El Cojo». Caracas, 1952; DOMÍNGUEZ GUILLÉN: ob. cit. (*Curso de Derecho...*), pp. 564-566.

en la transferencia de la propiedad, es declarado nulo en una decisión judicial, se destruyen sus efectos jurídicos y, en consecuencia, el derecho que había pretendido crearse mediante el acto viciado de nulidad, se extingue. Pues la nulidad pretende borrar el acto del mundo jurídico.

ii. Revocación de la donación⁶⁷ (artículos 1459-1467 del Código Civil): Ello tiene lugar por causa de ingratitud o supervivencia de hijos. La revocatoria de la donación tiene un efecto «restitutorio» del derecho⁶⁸, logrando la extinción del contrato⁶⁹, sin perjuicio de los derechos adquiridos por terceros de buena fe⁷⁰.

iii. Aplicación de una condición resolutoria: El negocio jurídico puede estar sometido a condición, esto es, el efecto jurídico de aquel se hace depender de un acontecimiento incierto⁷¹. La condición resolutoria hace cesar los efectos del negocio⁷². El efecto sustancial de la condición⁷³ resolutoria es extinguir la obligación o el negocio jurídico con eficacia retroactiva ante el cumplimiento de aquella⁷⁴. Podría tal condición afectar el ámbito de la propiedad si se adjudica tal derecho real afectado de dicha modalidad, en cuyo caso el derecho duraría mientras no acontezca el cumplimiento de la condición resolutoria⁷⁵. Si bien la condición es característica del derecho de crédito, podría por derivación de la autonomía de la voluntad aplicarse al respectivo contrato traslativo

⁶⁷ Véase: MARÍN ECHEVERRÍA, Antonio Ramón: *Contratos. La donación-la compra-venta-la permuta-enfiteusis-arrendamiento*. Vol. II. ULA. Mérida, 1998, pp. 68-77; BERNAD MAINAR, Rafael: *Contratación civil en el Derecho venezolano*. T. I. UCAB. Caracas, 2012, pp. 444-452.

⁶⁸ BERNAD MAINAR: ob. cit., p. 449.

⁶⁹ MARÍN ECHEVERRÍA: ob. cit., p. 73.

⁷⁰ ANIYAR, Armando: *El contrato de donación en el Código Civil venezolano*. LUZ. Tesis doctoral (tutor: R. GELMAN). Maracaibo, 2000 (sin indicación de páginas, véase Capítulo III).

⁷¹ ALBALADEJO, Manuel: *Derecho Civil I. Introducción y parte general*. Vol. II. 14.^a, José María Bosch Editor. Barcelona, 1996, p. 286.

⁷² *Ibíd.*, p. 292.

⁷³ Recordemos que la condición es un hecho futuro –generalmente– e incierto de cual depende el nacimiento o «extinción» de una obligación o negocio jurídico.

⁷⁴ Véase: DOMÍNGUEZ GUILLÉN: ob. cit. (*Curso de Derecho...*), pp. 101-104.

⁷⁵ *Ibíd.*, p. 103.

del derecho real y por tal al ámbito del derecho real de propiedad⁷⁶. Veremos *infra* que se afirma que el retracto es una modalidad de la misma.

iv. Rescisión por lesión⁷⁷: La rescisión «es un medio especial para atacar ciertos contratos bilaterales que si bien son perfectos desde el punto de vista de que no violan ninguna disposición imperativa o prohibitiva de la ley, establecen una desproporción excesiva entre las prestaciones de sus partes, en perjuicio de los intereses de una de ellas; o para atacar la partición de una herencia o comunidad cuando uno de los herederos o comuneros ha sufrido una lesión que excede determinada parte alícuota de la porción que legalmente ha debido corresponderle»⁷⁸. La rescisión se limita a los casos taxativos de ley y puede tener por efecto la invalidez o reducción de la eficacia del contrato, con un efecto semejante a la nulidad aunque diferenciado de esta⁷⁹. Y por tal razón podría, en efecto, afectar el derecho de propiedad.

v. Resolución por incumplimiento⁸⁰: La acción de resolución por incumplimiento contractual podría propiciar la extinción del derecho real de propiedad en contratos traslativos del mismo –como compraventa o permuta–, pues su efecto es que el contrato se extingue como si nunca hubiese existido

⁷⁶ Así por ejemplo, podría pactarse, que «el presente negocio jurídico quedará sin efecto de ganar X las próximas elecciones presidenciales».

⁷⁷ Véase al respecto: ÁLVAREZ OLIVEROS, Ángel: «Notas sobre la rescisión por lesión». En: *Revista Venezolana de Legislación y Jurisprudencia*. N.º 5 (Edición homenaje a Fernando Ignacio Parra Aranguren). Caracas, 2015, pp. 289-310; MARTÍNEZ RUEDA, José de Jesús: *La invalidez y la ineficacia de los actos jurídicos y sus aspectos en el Código Civil venezolano*. s/e. San Cristóbal, 2005, pp. 94-99; FARRERA, Celestino: «Acciones de nulidad y de rescisión». En: *Revista de la Facultad de Derecho*. N.º 35. UCAB. Caracas, 1986, pp. 105-113; DOMÍNGUEZ GUILLÉN: ob. cit. (*Curso de Derecho...*), pp. 569-576.

⁷⁸ LÓPEZ HERRERA: ob. cit., p. 25.

⁷⁹ DOMÍNGUEZ GUILLÉN: ob. cit. (*Curso de Derecho...*), p. 576; BERNAD MAINAR, Rafael: *Derecho Civil Patrimonial Obligaciones*. T. III. UCAB. Caracas, 2012, p. 362, «es declarado ineficaz o reducida su eficacia».

⁸⁰ DOMÍNGUEZ GUILLÉN: ob. cit. (*Curso de Derecho...*), pp. 598-605; GUERRERO-QUINTERO, Gilberto: *La resolución del contrato (principios generales)*. 4.ª, UCAB. Caracas, 2013; MÉLICH-ORSINI, José: *La resolución del contrato por incumplimiento*. Reimp., 2.ª, Academia de Ciencias Políticas y Sociales. Caracas, 2003.

en forma semejante a la nulidad⁸¹. La parte que demanda la resolución se entiende que ha optado «por destruir el contrato», precluyendo en este momento a la otra parte, la posibilidad de cumplir⁸². El fenómeno resolutorio priva de eficacia al contrato, teniendo un efecto de superación de la crisis por medio de la eliminación del contrato y en lo posible la vuelta de las cosas al «*statu quo ante*»⁸³.

vi. El ejercicio del derecho de retracto –convencional o legal–⁸⁴: Que implica la facultad de quien lo ejerce de sustituirse al previo comprador por tener un derecho preferente⁸⁵. Se afirma que el retracto convencional hace de la compraventa un contrato sometido a condición resolutoria⁸⁶.

vii. Acción de simulación⁸⁷: Si la transmisión de la propiedad resultó de un acto ficticio o aparente, puede ser atacado por los interesados a los fines de

⁸¹ DOMÍNGUEZ GUILLÉN: ob. cit. (*Curso de Derecho...*), p. 601.

⁸² VIDAL OLIVARES, Álvaro: «El incumplimiento resolutorio en el Código Civil. Condiciones de procedencia de la resolución por incumplimiento». En: *Incumplimiento contractual, resolución e indemnización de daños*. Editorial Universidad del Rosario. Bogotá, 2010, p. 485.

⁸³ HINESTROSA, Fernando: «La tutela del acreedor frente al deudor incumplido». En: *Revista de Derecho Privado*. N.º 31. Universidad Externado de Colombia. Bogotá, 2016, p. 9.

⁸⁴ Véase al respecto: URDANETA FONTIVEROS, Enrique: «El retracto convencional según el Código Civil venezolano». En: *Temas de Derecho Civil. Libro homenaje a Andrés Aguilar Mawdsley*. TSJ. Fernando PARRA ARANGUREN, editor. Caracas, 2004, pp. 573-637; URDANETA FONTIVEROS, Enrique: *El retracto convencional y el retracto legal (según el Código Civil venezolano)*. Ediciones Liber. Caracas, 2006.

⁸⁵ Acontece en materia de compraventa (artículos 1534 al 1545 del Código Civil), comunidad (artículos 1546 al 1548 *eiusdem*) y arrendamiento. Véase: DOMÍNGUEZ GUILLÉN: ob. cit. (*Diccionario de Derecho...*), p. 152; GUERRERO QUINTERO, Gilberto: «Preferencia ofertiva y retracto legal arrendaticio. En: *Estudios de Derecho. Homenaje a la Facultad de Derecho de la UCAB en su 50 aniversario*. T. I (Estudios de Derecho privado). UCAB. Caracas, 2004, pp. 153-210.

⁸⁶ URDANETA FONTIVEROS: ob. cit. (*El retracto convencional y el retracto...*), pp. 20 y 21.

⁸⁷ Véase: SAGHY CADENAS, Pedro J.: *La noción de simulación del contrato. Estudio comparado en Derecho Civil francés y venezolano*. Editorial Jurídica Venezolana. Caracas, 2017; DOMÍNGUEZ GUILLÉN: ob. cit. (*Curso de Derecho...*), pp. 340-348.

privarlo de validez, no obstante su limitado alcance respecto de terceros de buena fe⁸⁸.

4.8. Ejercicio del derecho de «rescate» por parte del enfiteuta

Se trata de una facultad que se basa en el «deseo de que el derecho de propiedad –dominio directo en la tesis del dominio dividido– se consolide en la persona del enfiteuta»⁸⁹, y se ejerce en los términos previstos en el artículo 1575 del Código Civil: «El enfiteuta puede siempre rescatar el fundo enfiteútico mediante el pago de un capital que colocado al interés del tres por ciento anual produzca en un año una suma igual al canon enfiteútico, o al valor de la misma pensión, si ésta es en frutos, sobre la base de su precio medio en los diez últimos años. Las partes pueden, sin embargo, convenir en el pago de un capital inferior a lo dicho. Cuando se trata de enfiteusis concedida por tiempo determinado que no exceda de treinta años, pueden también convenir en el pago de un capital superior que no podrá exceder de la cuarta parte del establecido arriba».

4.9. La aplicación de los modos de adquisición forzosa de la propiedad por parte de los entes públicos

Además de las formas de adquisición de la propiedad de bienes consagradas en el Código Civil, el Estado puede utilizar, para efectuar dicha adquisición, formas reguladas por el Derecho público⁹⁰. Cabe reseñar brevemente las instituciones ajenas al Derecho privado, con las que, en razón de que puede

⁸⁸ Véase: DOMÍNGUEZ GUILLÉN: ob. cit. (*Curso de Derecho...*), pp. 347 y 348.

⁸⁹ BERNAD MAINAR: ob. cit. (*Contratación civil...*), p. 312.

⁹⁰ Véase: BREWER-CARIAS, Allan R.: «Adquisición de la propiedad por parte del Estado en el Derecho venezolano». En: *Revista de Control Fiscal*. N.º 94. Contraloría General de la República. Caracas, 1979, p. 61, también menciona un caso en el cual se puede producir la extinción del derecho de propiedad de los particulares, sin que ello implique que estemos ante un modo de adquirir la propiedad por parte del Estado, que es lo que ocurre cuando se ordena la demolición de inmuebles como consecuencia de la ejecución de construcciones ilegales; ARAUJO GARCÍA, Ana Elvira y SALOMÓN DE PADRÓN, Magdalena: «Estudio comparativo entre la nacionalización y la reserva, la expropiación, la confiscación, la requisición y el comiso». En: *Archivo de Derecho Público y Ciencias de la Administración*. T. 1, vol. III (1972-1979, Régimen jurídico de las nacionalizaciones en Venezuela. Homenaje del Instituto de Derecho Público al profesor Antonio Moles Caubet). UCV. Caracas, 1981, pp. 125-154.

adquirir bienes de los particulares, también constituyen de manera simultánea modos de perder la propiedad para aquellos.

i. Expropiación⁹¹: Se trata de «un instituto de Derecho público, por medio del cual se confiere a la Administración Pública nacional, estatal y municipal, órganos descentralizados funcionalmente e incluso concesionarios, la potestad para adquirir, en el marco de un procedimiento legalmente establecido, de forma coactiva, cualquier clase de bienes de propiedad privada, susceptibles de apropiación, por causa de utilidad pública o de interés social, siempre que así sea declarado mediante sentencia firme y previo el pago oportuno de justa indemnización a aquél contra quien obra la medida, por la merma sufrida en su patrimonio»⁹².

Además de estar prevista constitucionalmente (artículos 115 y 156.32), existe en Venezuela, como es sabido, una Ley de Expropiación por Causa de Utilidad Pública o Social⁹³, pero adicionalmente se han venido dictando leyes que contemplan procedimientos expropiatorios especiales (por ejemplo el previsto

⁹¹ Véase: BADELL MADRID, Rafael: *Régimen jurídico de la expropiación en Venezuela*. Swit Print. Caracas, 2014; HERNÁNDEZ G., José Ignacio: *La expropiación en el Derecho Administrativo venezolano*. UCAB. Caracas, 2014; HERNÁNDEZ G., José Ignacio: «Repensando la expropiación pública en el Derecho venezolano. A propósito de la deconstrucción jurídica de la propiedad privada». En: *La propiedad privada en Venezuela situación y perspectivas*. FUNEDA. L. LOUZA SCOGNAMIGLIO, coord. Caracas, 2016, pp. 147-185; SILVA ARANGUREN, Antonio y LINARES BENZO, Gustavo: *La expropiación en Venezuela*. UCAB. J. M. CASAL y J. L. SUÁREZ MEJÍAS, coords. Caracas, 2011; BREWER-CARIAS, Allan R.: «Introducción general al régimen de la expropiación». En: *Ley de Expropiación por Causa de Utilidad Pública o Social*. Editorial Jurídica Venezolana. Caracas, 2002, pp. 8-100; BREWER-CARIAS: ob. cit. («Adquisición de la propiedad...»), pp. 61-84; GRAU FORTOUL, Gustavo A.: «Algunas reflexiones sobre la expropiación, como medio de privación coactiva de la propiedad». En: *Cuestiones actuales del derecho de la empresa en Venezuela*. Grau, Hernández & Mónaco Abogados. Caracas, 2007, pp. 61-80. Sobre la desnaturalización de la figura puede verse entre otros: ANZOLA SPADARO, Karina et al.: *¿Expropiaciones o vías de hecho? (La degradación continuada del derecho fundamental de propiedad en la Venezuela actual)*. FUNEDA-UCAB. Caracas, 2009.

⁹² BADELL MADRID: ob. cit., p. 39.

⁹³ Publicada en *Gaceta Oficial de la República Bolivariana de Venezuela* N.º 37 475, del 01-07-02.

en el artículo 33 y ss. del Decreto con rango, valor y fuerza de Ley Orgánica de Emergencia para Terrenos y Vivienda⁹⁴), severamente cuestionadas por desnaturalizar el instituto y vulnerar garantías básicas del expropiado.

La expropiación, a diferencia de la confiscación y el comiso, no es una sanción, en razón de que su causa radica en la necesidad del Estado de adquirir bienes por razones de utilidad pública e interés social⁹⁵. La figura supone el pago de una justa indemnización al propietario toda vez que el bien común se apoya en el sacrificio colectivo y no sobre el esfuerzo exclusivo de alguien en particular⁹⁶. Por eso la doctrina ha planteado que algunas modalidades de expropiación sancionatoria que se han venido introduciendo en el Derecho venezolano no resultan cónsonas con el sentido otorgado a esta institución en el artículo 115 de la Constitución, el cual resulta vulnerado con ésta práctica⁹⁷.

ii. Confiscación⁹⁸: La Constitución (artículos 116 y 271) limita la posibilidad de aplicación de esta figura en el ordenamiento jurídico venezolano, a los casos de acciones judiciales dirigidas a sancionar los delitos contra los derechos humanos, contra el patrimonio público o el tráfico de estupefacientes. A diferencia de la expropiación, no da derecho a indemnización. «La confiscación debe ser la sanción patrimonial impuesta por la comisión de un delito, y provoca la pérdida del instrumento de su ejecución y del fruto mal habido»⁹⁹. También se define a la confiscación como una institución que conlleva la apropiación por parte del Estado de los bienes de una persona, como

⁹⁴ Publicada en *Gaceta Oficial de la República Bolivariana de Venezuela* N.º 6018 extraordinario, del 29-01-11.

⁹⁵ Véase: HERNÁNDEZ G.: ob. cit. (*La expropiación en el Derecho...*), p. 87. Véase en el mismo sentido: SILVA ARANGUREN y LINARES BENZO: ob. cit., pp. 145-153.

⁹⁶ ADROGUÉ: ob. cit., p. 47; ARÉVALO GUERRERO: ob. cit., p. 420, la figura apunta al predominio del interés general y la función social de la propiedad sobre el interés individual.

⁹⁷ Véase: HERNÁNDEZ G.: ob. cit. (*La expropiación en el Derecho...*), pp. 264-273.

⁹⁸ KUMMEROW: ob. cit., p. 259; LEPERVANCHE P ARPACEN, René: *Estudio sobre la confiscación*. Editorial Bolívar. Caracas, 1938; ARCAYA, Pedro Manuel: *La pena de la confiscación general de bienes en Venezuela; estudio de historia y Derecho*. Impresores Unidos. Caracas, 1945.

⁹⁹ ADROGUÉ: ob. cit., p. 47.

medida accesoria a una pena impuesta por la comisión de un hecho, generalmente de naturaleza delictual. La confiscación no reconoce la existencia de un propietario anterior, o en todo caso hace extinguir tal propiedad, sin otorgar compensación. Para otros, el apoderamiento implica entonces la existencia de un derecho de propiedad que se hace cesar para reparar el delito. En resumen, la confiscación es una institución de Derecho público en virtud de la cual el Estado procede al apoderamiento de bienes privados con carácter excepcional y sin indemnización¹⁰⁰.

iii. Comiso: El comiso o decomiso «es una figura de tipo sancionatorio, impuesta contra aquellos que han infringido disposiciones penales o administrativas, y que consiste en la adquisición coactiva de aquellos bienes que constituyen el cuerpo mismo del delito sancionado —en materia de aduana, las mercancías importadas en contrabando—, y de todos los bienes que se emplearon para la comisión del delito —el medio de transporte de la mercancía—»¹⁰¹. Algunos autores sostienen que el comiso solamente puede ser acordado por un juez penal¹⁰², a pesar de que en

¹⁰⁰ ARAUJO JUÁREZ, José: *Derecho Administrativo. Parte general*. Ediciones Paredes. Caracas, 2007, pp. 786 y 787.

¹⁰¹ BADELL MADRID: ob. cit. (*Régimen jurídico...*), p. 74; BADELL MADRID, Rafael: «Limitaciones legales al derecho de propiedad». En: *Temas de Derecho Administrativo. Libro homenaje a Gonzalo Pérez Luciani*. Vol. I. TSJ. Fernando PARRA ARANGUREN, editor. Caracas, 2002, pp. 214 y 215, el comiso o decomiso es una figura sancionatoria impuesta contra quien ha infringido disposiciones penales o administrativas, y consiste en la adquisición coactiva de bienes que constituyen el cuerpo del delito sancionado —aduanas, contrabando— o que se emplearon para la comisión del mismo. Puede ser aplicada en vía administrativa o judicial, a diferencia de la confiscación. También se distingue de esta última en que en el comiso los bienes objeto del apoderamiento guardan relación con el delito o infracción, no así en la confiscación. No se trata, como tampoco en la confiscación, de una limitación a la propiedad, sino de una pena accesoria, y es de reserva legal; TURUHPIAL CARIELLO: ob. cit., pp. 475 y 476. Véase sobre el comiso en el ámbito de las aduanas: BARONI UZCÁTEGUI, Ricardo: «Consideraciones acerca del procedimiento administrativo aplicable para la imposición de la pena de comiso de mercancías». En: *Ensayos de Derecho Administrativo. Libro homenaje a Nectario Andrade Labarca*. Vol. I. TSJ. Fernando PARRA ARANGUREN, editor. Caracas, 2004, pp. 79-109.

¹⁰² PESCI-FELTRI, Flavia: *Violaciones del derecho a la defensa en el procedimiento sancionatorio venezolano*. Editorial Jurídica Venezolana-CIDEP. Caracas, 2018, p. 200; HERNÁNDEZ G.: ob. cit. (*La expropiación en el Derecho...*), p. 321.

diversas leyes está previsto como un acto que puede dictar la Administración de manera unilateral e incluso como medida cautelar administrativa¹⁰³. Como ejemplos de normas que contemplan el comiso se puede mencionar los artículos 10.10 y 33 del Código Penal, 28 de la Ley Penal del Ambiente¹⁰⁴, 112.4 y 5 de la Ley Orgánica del Ambiente¹⁰⁵, y 110 del Decreto con rango, valor y fuerza de Ley de Aduanas¹⁰⁶.

iv. Reversión: La reversión de bienes «consiste en la obligación del concesionario de entregar a la Administración la obra o servicio y todos los instrumentos necesarios: bienes, acciones y derechos para asegurar la continuidad de esa obra o servicio una vez extinguida la concesión»¹⁰⁷. Un ejemplo de previsión normativa de la reversión lo encontramos en el artículo 73.7 de la Ley Orgánica del Poder Público Municipal¹⁰⁸.

¹⁰³ Véase, cuestionando su previsión como medida cautelar: PESCI-FELTRI: ob. cit., pp. 198 y 200, en relación con el comiso preventivo regulado a partir de la Ley de Costos y Precios Justos de 2011, y sucesivas reformas, afirma que «resulta evidente que es una medida irreversible por cuanto una vez que las mercancías son decomisadas y vendidas, no podrán volver a ser propiedad del administrado investigado en caso de que en la decisión final se declare que no es culpable; ello se traduce en la privación definitiva de la propiedad de unos bienes sin que se le hubiera determinado su culpabilidad». Para la autora citada dicha medida preventiva no es tal, porque carece del rasgo de instrumentalidad y constituye una sanción de «plano», que se impone sin que se haya realizado un procedimiento previo.

¹⁰⁴ Publicada en *Gaceta Oficial de la República Bolivariana de Venezuela* N.º 39 913, del 02-05-12.

¹⁰⁵ Publicada en *Gaceta Oficial de la República Bolivariana de Venezuela* N.º 5833 extraordinario, del 22-12-06.

¹⁰⁶ Publicada en *Gaceta Oficial de la República Bolivariana de Venezuela* N.º 38 875, del 21-02-08.

¹⁰⁷ GARCÍA SOTO, Carlos: «Reversión de bienes en el contrato de concesión». En: *Derecho y Sociedad*. N.º 4. Universidad Monteávila. Caracas, 2003, p. 95; MÓNACO G., Miguel: «Destino de las cláusulas de reversión incluidas en las antiguas concesiones para la prestación de servicios de telecomunicación ante la Ley Orgánica de Telecomunicaciones». En: *Temas de Derecho Administrativo. Libro homenaje a Gonzalo Pérez Luciani*. Vol. I. TSJ. Fernando PARRA ARANGUREN, editor. Caracas, 2002, pp. 123-140.

¹⁰⁸ Publicada en *Gaceta Oficial de la República Bolivariana de Venezuela* N.º 6015 extraordinario, del 28-12-10.

v. Requisición: Según PEÑA SOLÍS «puede ser definida como un acto de la Administración adoptado por motivos extraordinarios, derivados de la urgencia y de la necesidad, expresamente previsto en un instrumento de rango legal, mediante el cual se sustrae autoritariamente a los particulares un bien de su propiedad, pagándole la correspondiente indemnización»¹⁰⁹. Cuando comporta la apropiación del bien de un particular, por parte de la Administración, funciona como un modo de perder la propiedad, mientras que en los casos que no tiene ese efecto, se trata de una simple requisición de uso. Ambas modalidades están contempladas en los artículos 24 y 25 de la Ley Orgánica sobre Estados de Excepción¹¹⁰. Cuando la requisición es de uso, una vez terminado el estado de excepción, se restituyen los bienes requisados a sus legítimos propietarios, en el estado en que se encuentren, sin perjuicio de la indemnización debida por el uso o goce de los mismos; mientras que cuando los bienes no pudieren ser restituidos, o se trate de bienes fungibles o perecederos –requisición en propiedad–, se pagará el valor total de dichos bienes, calculados con base en el precio que los mismos tenían en el momento de la requisición.

vi. Cesiones obligatorias por razones de urbanismo¹¹¹: Constituye una figura regulada en el artículo 68 único aparte de la antigua Ley Orgánica para

¹⁰⁹ PEÑA SOLÍS, José: *Manual de Derecho Administrativo*. Vol. III (La actividad de la Administración Pública: de policía administrativa, de servicio público, de fomento y de gestión económica). TSJ. Caracas, 2003, p. 193. Véase también: TORREALBA DUGARTE, Juditas Delany: *Los estados de excepción en Venezuela: cuando la excepción es la norma*. Ediciones Paredes. Caracas, 2010, pp. 99-106; BADELL MADRID: ob. cit. (*Régimen jurídico...*), pp. 76-79; TURUHPIAL CARIELLO: ob. cit., pp. 476-478.

¹¹⁰ Publicada en *Gaceta Oficial de la República Bolivariana de Venezuela* N.º 37 261, del 15-08-01.

¹¹¹ TURUHPIAL CARIELLO: ob. cit., pp. 481 y 482; *Régimen jurídico del urbanismo (adaptado a la nueva Constitución)*. Badell & Grau Despacho de Abogados. Caracas, 2000, pp. 180-185; BADELL MADRID: ob. cit. (*Régimen jurídico...*), pp. 384-391; BREWER-CARIAS, Allan R.: *Ley Orgánica para la Ordenación del Territorio*. Editorial Jurídica Venezolana. Caracas, 1984, p. 76; BREWER-CARIAS, Allan R. et al.: *Ley Orgánica de Ordenación Urbanística*. Editorial Jurídica Venezolana. Caracas, 1989, pp. 123 y 124; BREWER-CARIAS, Allan R.: *Urbanismo y propiedad privada*. Editorial Jurídica Venezolana. Caracas, 1980, pp. 495-542.

la Ordenación del Territorio¹¹², conforme al cual los propietarios urbanizadores deben ceder «al municipio en forma gratuita, libre de todo gravamen, terrenos para vialidad, parques y servicios comunales y deberán costear las obras respectivas conforme a lo establecido en las correspondientes ordenanzas», bienes que de acuerdo con lo que dispone expresamente la norma, pasarán a formar parte del dominio público municipal. También fue prevista esa modalidad posteriormente, en el artículo 68 de la Ley Orgánica de Ordenación Urbanística¹¹³, el cual establece: «Todo proyecto de urbanización debe prever las reservas de terrenos para la localización de edificaciones, instalaciones y servicios colectivos que se requieran de acuerdo con los planes de ordenación urbanística y normas urbanísticas aplicables, en función del tamaño, destino, densidad de población, ubicación y demás características del desarrollo. La autoridad competente exigirá del propietario o su representante, en la oportunidad y en los términos que establezcan las correspondientes ordenanzas, el compromiso formal de cesión de terrenos y las garantías que sean necesarias para asegurar el cumplimiento de lo establecido en este artículo».

vii. Nacionalización: La nacionalización «constituye una declaración política, a través de la cual el gobierno invocando razones de Estado y soberanía, aunque con sometimiento pleno a la Constitución, manifiesta y ejecuta su intención de asumir para los nacionales del país o directamente a través de la propia organización del Estado, las actividades, los bienes, los servicios o las empresas que considere pertinentes para lograr los cometidos establecidos en las políticas públicas que pretende desarrollar, a los fines de satisfacer plenamente necesidades colectivas»¹¹⁴. El proceso de nacionalización

¹¹² Publicada en *Gaceta Oficial de la República de Venezuela* N.º 3238 extraordinario, del 11-08-83.

¹¹³ Publicada en *Gaceta Oficial de la República de Venezuela* N.º 33 868, del 16-12-87.

¹¹⁴ Véase: HERNÁNDEZ-MENDIBLE, Víctor Rafael: «La nacionalización de las actividades, los servicios y las empresas en Venezuela». En: *Nacionalización, libertad de empresa y asociaciones mixtas*. UCV-Editorial Jurídica Venezolana. Caracas, 2008, pp. 14 y 15; ARIAS CASTILLO, Tomás Aníbal: «La nacionalización. Algunas precisiones sobre su concepto, fundamentos, historia y su adecuación dentro de una visión plausible del Derecho Administrativo». En: *Temas de Derecho Constitucional y Administrativo: Libro homenaje a Josefina Calcaño de Temeltas*. FUNEDA. Caracas, 2010, pp. 591-652; DUQUE CORREDOR, Román: *El derecho de la*

abarca dos decisiones concurrentes: la reserva de la titularidad y gestión de una actividad económica, conforme a lo dispuesto en el artículo 302 de la Constitución y, por vía de consecuencia, la expropiación de las empresas que la desarrollan, es decir, de los bienes vinculados al desarrollo de la actividad reservada¹¹⁵. Algunos la distinguen de la «reserva»¹¹⁶.

nacionalización petrolera. Editorial Jurídica Venezolana. Caracas, 1978; GONZÁLEZ BERTI, Luis: *La nacionalización de la industria petrolera venezolana*. Editorial Jurídica Venezolana. Caracas, 1982; SANSÓ, Benito: *Aspectos jurídicos de la nacionalización del hierro*. Editorial Jurídica Venezolana. Caracas, 1977; SALOMÓN DE PADRÓN, Magdalena: «Las exclusiones de la libertad económica: nacionalización y reserva». En: *vii Jornadas Internacionales de Derecho Administrativo «Allan Randolph Brewer Carías»*. *El principio de legalidad y el ordenamiento jurídico-administrativo de la libertad económica*. FUNEDA. Caracas, 2004, pp. 307-340; SEVILLA FLORES, Carlos: *La nacionalización de la industria petrolera*. UC. Valencia, 1978; SOSA GÓMEZ, Cecilia: «Comentarios a la Ley Orgánica de Ordenación Urbanística». En: *Ley Orgánica de Ordenación Urbanística*. Editorial Jurídica Venezolana. Caracas, 1988, pp. 89-135; véase: ob. cit. (*Archivo de Derecho Público y Ciencias de la Administración*), T. I, vol. III, *in totum*.

¹¹⁵ HERNÁNDEZ G.: ob. cit. (*La expropiación en el Derecho...*), p. 323.

¹¹⁶ Véase: BREWER CARÍAS, Allan: «El derecho de propiedad y la libertad económica. Evolución y situación actual en Venezuela». En: *Estudios sobre la Constitución. Libro homenaje a Rafael Caldera*. T. II. UCV. Caracas, 1979, p. 1242, la reserva con expropiación da lugar a la nacionalización, sometida a sus propias normas indemnizatorias y distintas a las previstas para la expropiación pura y simple. Véase en sentido semejante: DUQUE CORREDOR: ob. cit., p. 66; SEVILLA FLORES: ob. cit., 1978, pp. 14 y 15; VILORIA, Enrique: *Petróleos de Venezuela*. Editorial Jurídica Venezolana. Caracas, 1983, pp. 51 y 56, si bien la reserva no puede identificarse con la nacionalización, constituyó uno de sus requisitos fundamentales en el caso venezolano, por cuanto se requiere además la transferencia de los bienes o empresas objeto de la nacionalización al Estado. Véase en sentido contrario: SALOMÓN DE PADRÓN: ob. cit. («Las exclusiones de la libertad...»), p. 336, la reserva más la expropiación no produce la nacionalización, pues se trataría de forzar la identidad de las instituciones jurídicas a través de una simbiosis; PEÑA SOLÍS: ob. cit., pp. 494 y 495, la reserva no implica *per se* una nacionalización, aunque generalmente la una conduce a la otra. No habrá nacionalización si la actividad reservada se gestiona a través de concesión, arrendamiento, etc., pero sí es asumida directamente por el Estado o por sus entes, sí habrá nacionalización; HERNÁNDEZ G., José Ignacio: «Nacionalización y libertad de empresa». En: *Nacionalización, libertad de empresa y asociaciones mixtas*. UCV-Editorial Jurídica Venezolana. Caracas, 2008, p. 80.

viii. Las adquisiciones de propiedad por el Estado derivadas de las limitaciones a la apropiabilidad de bienes por los particulares –declaratoria del dominio público–: Como lo explica claramente BREWER-CARIAS, en «estos casos, el legislador ni expropia unos derechos determinados ni los confisca; solo establece que un género de bienes no puede ser susceptible de propiedad privada, es decir, que ésta no puede existir, y que la que existía, se extingue, por imposibilidad en el objeto»¹¹⁷. Un ejemplo de ello lo tendríamos en la declaratoria de las aguas como bien del dominio público, en el artículo 304 de la Constitución¹¹⁸.

4.10. *Los modos de perder la propiedad en el Derecho Agrario*¹¹⁹

Antes de entrar a examinar cómo opera la pérdida del derecho de propiedad en el ámbito del Derecho Agrario, debe advertirse que, tal como lo expresa

¹¹⁷ BREWER-CARIAS: ob. cit. («Adquisición de la propiedad...»), p. 78.

¹¹⁸ Véase al respecto: GRAU FORTOUL, Gustavo: «La procedencia de indemnización a titulares de derechos sobre bienes demanializados constitucionalmente (breve comentario al tratamiento de la cuestión de cara a la demanialización constitucional de las aguas)». En: *Anuario de Derecho Público*. Año I. Universidad Monteávila. Caracas, 2007, pp. 289-300; BREWER-CARIAS, Allan R.: *Ley de Aguas*. Editorial Jurídica Venezolana. Caracas, 2007.

¹¹⁹ Aquí debemos advertir que a pesar de que la Constitución (artículo 307) y la Ley de Tierras y Desarrollo Agrario hacen referencia al derecho a la propiedad de la tierra, atendiendo a las numerosas limitaciones a que se somete la adjudicación que se realiza al campesino (véase, entre otros, lo dispuesto en los artículos 7, 12, 35, 67, 68 y 82 de la Ley de Tierras y Desarrollo Agrario), la doctrina mayoritaria, al examinar esta situación bajo la óptica del artículo 115 de la Constitución, ha coincidido en la negativa de que esté reconocido la existencia de un verdadero derecho de propiedad y ha procedido a calificar de diversos modos dicho otorgamiento: posesión precaria, ocupación, usufructo, usufructo laboral, etc. Véase: LAGRANGE, Enrique: *Historia y actualidad del régimen jurídico de la propiedad agraria*. Academia de Ciencias Políticas y Sociales. Caracas, 2006, pp. 189-196 (también: «Crítica de algunos aspectos fundamentales de la Ley de Tierras y Desarrollo Agrario y de su aplicación práctica». En: *Anuario de Derecho Público*. Año III. Universidad Monteávila. Caracas, 2011, pp. 200 y 201); VENTURINI VILLARROEL, Alí José: «La jurisdicción voluntaria y la seguridad jurídica de propiedad agraria con especial referencia al título suficiente de propiedad previsto por la Ley de Tierras y Desarrollo Agrario». En: *Seguridad jurídica y propiedad de la tierra*. Academia de Ciencias Políticas y Sociales. I. DE VALERA, coord. Caracas, 2006, p. 98; DUQUE CORREDOR, Román José: «La Constitución y la Ley de Tierras y Desarrollo Agrario. Tratamiento jurídico de

DUQUE CORREDOR¹²⁰, mientras que la teoría de la posesión civil permite considerar como verdadero poseedor al propietario, aunque no realice actos posesorios¹²¹, en el Derecho Agrario moderno, se ha impuesto la tesis de la propiedad posesiva, en el sentido de que la posesión no representa un simple hecho, sino que constituye el elemento legitimador y de conservación de la propiedad, por lo que define a la posesión agraria, como la tenencia directa, productiva, continua e ininterrumpida de un predio rústico. En ese ámbito

las tierras ociosas». En: *Trabajos jurídicos*. Vol. I. VENAMCHAM. Caracas, 2005, p. 95; HERNÁNDEZ G.: ob. cit. (*La expropiación en el Derecho...*), p. 298; NÚÑEZ ALCÁNTARA, Edgar Darío: *Historia, actualidad y futuro del Derecho Agrario venezolano: visión desde la agrariedad en la segunda década del siglo XXI*. Ediciones Librería Consulta. Valencia, 2016, pp. 328-330; NÚÑEZ ALCÁNTARA, Edgar Darío: *Comentarios a la Ley de Regularización y Control de los Arrendamientos de Vivienda*. Vadell Hermanos Editores. Caracas, 2012, p. 58; HERRERA ORELLANA, Luis A. y OSORIO SULBARÁN, Mariangel: «Propiedad privada y expropiación en las decisiones recientes de la Sala Político Administrativa del TSJ». En: *20 años de FUNEDA, propiedad privada y expropiación en Venezuela*. Vol. IV. FUNEDA, Caracas, 2015, p. 17; GALLARDO VAUDO, Catherina y SALDARRIAGA LÓPEZ, Néstor: «La desnaturalización del derecho de propiedad privada en la jurisprudencia agraria». En: *La Propiedad privada en Venezuela situación y perspectivas*. FUNEDA. L. LOUZA SCOGNAMIGLIO, coord. Caracas, 2016, p. 93; TURUHPIAL, Héctor: *Fraude constitucional y legalidad criminal de lesa humanidad*. FUNEDA. Caracas, 2008, pp. 187-190; RIEBER DE BENTATA, Judith: «La propiedad en Venezuela a partir de 1999. Especial referencia a la propiedad agraria». En: *Anuario de Derecho Público*. Año I. Universidad Monteávila. Caracas, 2007, pp. 118 y 134; MEIER GARCÍA, Eduardo: «El derecho de propiedad en el Sistema Interamericano de Derechos Humanos». En: *Lo mío, lo tuyo, lo nuestro... Visiones sobre la propiedad*. Club de Roma, Capítulo Venezolano. M^a RAMÍREZ RIBES, comp. Caracas, 2006, p. 49; en la obra colectiva *up supra* citada: BLYDE, Gerardo: «Propiedad en Venezuela y tipo de sociedad», p. 147; RONDÓN GARCÍA: ob. cit. (*Propiedad privada...*), p. 209; PEREIRA PIZANI, Isabel y QUIÑONES, Rafael: *Por un país de propietarios*. CEDICE. Caracas, 2016, pp. 88 y 90.

¹²⁰ DUQUE CORREDOR, Román J.: *Procesos sobre la propiedad y la posesión*. 2.^a, Academia de Ciencias Políticas y Sociales. Caracas, 2009, pp. 8-10 y 484-487.

¹²¹ Véase acertadamente: IZQUIERDO TORRES: ob. cit., p. 50, en «el sistema jurídico venezolano, como el romano y el italiano, el derecho de propiedad no se extingue por no haber hecho el propietario uso de él por un periodo de tiempo, por ello, cuando se establece como modo de adquisición de la propiedad la prescripción, señala claramente que es indispensable la posesión legítima previa».

jurídico se convierte la facultad de usar la propiedad, en un deber positivo, antes que en un atributo de la propiedad agraria, la cual es definida por el autor como el derecho y el deber de usar la tierra de manera eficiente, directa y racional.

El incumplimiento de ese deber puede dar pie a la aplicación de un mecanismo que implique la pérdida del derecho de propiedad¹²², dado que de acuerdo con lo establecido en el artículo 67 de la Ley de Tierras y Desarrollo Agrario, el título de adjudicación de tierras puede ser revocado por el Instituto Nacional de Tierras, cuando el adjudicatario no haya cumplido con el deber de trabajar la tierra¹²³. Esta previsión «debe entenderse en forma ampliada, en el sentido que aun cuando se trabaje, si no se adapta a los planes técnicos y a los de agroalimentación nacional también puede ser revocada la adjudicación»¹²⁴.

La extinción del derecho de propiedad agraria también es factible como consecuencia de la declaratoria de nulidad del acto de adjudicación, en el marco de los procedimientos contencioso administrativos agrarios regulados en los artículos 156 y siguientes de la Ley de Tierras y Desarrollo Agrario. Igualmente puede producirse por aplicación de la figura de la «expropiación agraria» contemplada en los artículos 68 y siguientes *eiusdem*.

Otro mecanismo previsto en la Ley de Tierras y Desarrollo Agrario que puede conllevar la pérdida del derecho de propiedad, es el procedimiento de «rescate» de tierras, contemplado en los artículos 82 al 96. En ese sentido el artículo 82 de la referida Ley, dispone en su encabezado: «... el Instituto Nacional de Tierras (INTI), podrá rescatar las tierras aun en los casos en que la

¹²² De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 12 de la Ley de Tierras y Desarrollo Agrario, a través de la adjudicación de tierras se otorga al campesino el derecho de propiedad agraria.

¹²³ El artículo 117.4 de la Ley de Tierras y Desarrollo Agrario, incluye entre las competencias del INTI: «Conocer, decidir y revocar la procedencia de la adjudicación de tierras, así como otorgar los títulos de adjudicación».

¹²⁴ JIMÉNEZ PERAZA, Jesús A.: *Comentarios a la Ley de Tierras y Desarrollo Agrario*. 3.^a, Librería J. Rincón. Barquisimeto, 2013, p. 130.

propiedad sea atribuida a particulares, cuando al efectuar el análisis documental de los títulos suficientes que fueran requeridos a aquél que se atribuye el derecho de propiedad, éste no lograre demostrar una perfecta secuencia y encadenamiento de las titularidades del dominio y demás derechos alegados, desde el desprendimiento válidamente otorgado por la Nación venezolana, hasta el título debidamente protocolizado de adquisición por parte de quien alega propiedad»¹²⁵.

4.11. *Abandono de mercancías en las aduanas*

Según explica OSORIO¹²⁶, nuestra legislación prevé dos tipos de abandono aduanero, el denominado voluntario o expreso, que «consiste en una manifestación escrita e irrevocable formulada a la aduana por el consignatario, exportador o remitente, con el objeto de renunciar a favor del Tesoro Nacional a su derecho sobre las mercancías»; y el abandono legal o tácito, que «se produce cuando la mercancía ha permanecido en zona primaria y bajo

¹²⁵ Este mecanismo ha sido objeto de duras críticas en la doctrina venezolana, que lo considera abiertamente inconstitucional, y al respecto puede consultarse, entre otros: LAGRANGE: ob. cit. (*Historia y actualidad...*), pp. 198 y ss.; LAGRANGE: ob. cit. («Crítica de algunos...»), pp. 205 y ss.; HERNÁNDEZ G.: ob. cit. (*La expropiación en el Derecho...*), 290-303; DUQUE CORREDOR, Román J.: *Procesos sobre la propiedad y la posesión*. 3.^a, Academia de Ciencias Políticas y Sociales. Caracas, 2011, pp. 515-533; BREWER-CARIÁS, Allan R.: «La figura del rescate administrativo de tierras agrícolas de propiedad privada regulada en la reforma de Ley de Tierras y Desarrollo Agrícola de 2010, su inconstitucionalidad, y el tema de la acreditación de la titularidad de la propiedad privada sobre tierras rurales». En: *Revista de Derecho Público*. N.º 137. Editorial Jurídica Venezolana. Caracas, 2014, pp. 190-207; HERRERA ORELLANA, Luis A.: «Tierras baldías y propiedad privada en tierras agrarias: sobre el límite de la potestad de rescate del Instituto Nacional de Tierras». En: *Revista de Derecho*. N.º 21. TSJ. Caracas, 2006, pp. 303-346; OLIVEIRA BONOMI, Juan Carlos: «El rescate de tierras: otro mecanismo controversial de regulación e intervención estatal en la legislación venezolana». En: *Revista de Derecho Regulatorio*. N.º 1. Editorial Torino. Caracas, 2008, pp. 249-267. Uno de los mayores cuestionamientos que se le efectúa, es que cuando el artículo 82 de la Ley de Tierras y Desarrollo Agrario establece cuáles son los desprendimientos que considera como válidamente otorgados por la Nación venezolana, impone a quien es objeto de este procedimiento, la carga de una especie de «prueba satánica» de la propiedad, como condición para su reconocimiento.

¹²⁶ OSORIO CH., Marco A.: *Las mercancías*. Aforo Editorial. Caracas, 2008, pp. 179 y 180.

potestad aduanera por un lapso relativamente holgado y suficiente –según la naturaleza de la mercancía– sin que su consignatario, exportador, remitente, dueño o, en general, persona con cualidad jurídica para obrar ante la aduana, haya realizado las actuaciones o tomado las medidas oportunas a fin de que se produzca su lícito desaduanamiento». Ese abandono de las mercancías «suele permitir, entre otras cosas, la extinción de la obligación aduanera y da viabilidad, aunque con algunas excepciones, al remate de esas mercancías, por lo general mediante subasta u oferta públicas»¹²⁷.

A manera de conclusión

El derecho de propiedad o derecho real por excelencia presenta diversos modos de adquisición y transmisión, pero en particular, quisimos enfocarnos en las formas o maneras en que dicho derecho se pierde o extingue, aunque la interconexión del tema es obvia pues según indicamos, generalmente, salvo que estemos ante modos de adquisición netamente originarios que no supongan titular previo, la adquisición del derecho de propiedad para el nuevo titular supone la pérdida del mismo respecto del titular anterior. Nos paseamos así por la temática de los hechos y los actos jurídicos porque en un sentido amplio dentro de tal espectro pudieran subsumirse desde la perspectiva del Derecho privado la generalidad de los modos extintivos de la propiedad. Adicionamos brevemente aquellos modos que igualmente extinguen el más pleno de los derechos reales, desde la perspectiva del Derecho público. La amplitud del tema permite concluir que el tópico supone el manejo elemental de aspectos normativos de ambas esferas del Derecho –público y privado–¹²⁸ evidenciando la riqueza de la temática a la que en forma sucinta pretendimos simplemente aproximarnos.

¹²⁷ OSORIO CH., Marco A.: *El abandono y el remate de mercancías*. Lizcalibros. Caracas, 2006, p. 11. Véase también: OSORIO UZCÁTEGUI, Marco Antonio: «Legal abandono de mercancías». En: *Anuario de Derecho Público*. Año III. Universidad Monteávila. Caracas, 2011, pp. 247-251.

¹²⁸ Véase DOMÍNGUEZ GUILLÉN: ob. cit. (*Derecho Civil Constitucional...*), p. 27, una misma institución jurídica puede ser vista tanto desde la óptica del Derecho público como del Derecho privado.

* * *

Resumen: Los autores examinan un aspecto específico del derecho real por excelencia, la propiedad, referido a la pérdida o extinción del derecho como consecuencia de un hecho, acto o negocio de carácter jurídico. Para tales fines además de exponer lo que entienden por perder la propiedad, las formas en que ella ocurre o naturaleza, sus diversas clasificaciones, desarrollan brevemente las diferentes especies que pueden generar la extinción del derecho, no solo desde el punto de vista del Derecho privado, sino también desde el Derecho público. **Palabras clave:** extinción, propiedad, derecho real. Recibido: 31-12-18. Aprobado: 13-02-19.