

cido su derecho: ¿qué debe probar? Que las anualidades le han sido pagadas. Bastaría con probar un solo pago para que la prescripción se interrumpiera; luego se le admitirá á establecer por testigos que las anualidades que no sobrepasan 150 francos le fueron pagadas. Fuera de otro modo si el derecho á la renta misma estuviera contestado, es decir, si el deudor sostuviera que no hubo nunca renta á su cargo, en este caso el acreedor tendría que probar la existencia de de la renta; es decir, del capital, y, por tanto, la prueba testimonial no estaría admitida si el capital pasa de ciento cincuenta francos. Aun en esta hipótesis no se debería agregar al capital el monto de las anualidades que no hubieren sido pagadas durante treinta años, pues no se trata de probar todo lo que se debe al acreedor; éste tiene que probar la existencia de la renta, y cuando ésta queda establecida tiene que probar que la prescripción fué interrumpida, lo que se puede hacer por testigos, como acabamos de decirlo, si las anualidades no pasan de ciento cincuenta francos.

§ III.—DE LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA.

383. El Código Civil admite dos prescripciones adquisitivas: una de treinta años y la otra de diez y veinte. Difieren en cuanto á las condiciones. La prescripción de treinta años no exige más que la posesión, mientras que para la de diez y veinte años es necesario, además de la posesión, un justo título y la buena fe. Por otra parte, ambas prescripciones tienen el mismo efecto. Hay, sin embargo, una diferencia de redacción entre el art. 2262 y el art. 2265. Según el primero la *acción real*, es decir, la reivindicación, está prescripta por treinta años, mientras que el art. 2265 dice que el que adquiere de buena fe y por justo título un inmueble *prescribe su propiedad* en diez ó veinte años. De esto podría concluirse que la prescripción de treinta años

no da la propiedad al posesor, que sólo le da una excepción contra la reivindicación del propietario. Así pasaba en derecho romano cuando el posesor había adquirido la posesión de mala fe. Pero el derecho francés siempre asimila la prescripción de treinta años á la usucapión propiamente dicha, y los textos del Código prueban que el legislador entendió consagrar la doctrina tradicional. El art. 2219 dice que la prescripción es un medio de *adquirir*, y el art. 712 dice que la *propiedad* se adquiere por prescripción, sin distinguir entre la de treinta años y la de veinte. Según el art. 690 las servidumbres se *adquieren* por la posesión de treinta años que la ley pone en la misma línea que el título (art. 691). El art. 2262 no es contrario, confirma la doctrina tradicional desechando la distinción que se hacía en derecho romano entre la posesión de mala fe y la posesión de buena fe; si no dice terminantemente, como lo hace el art. 2265, que la propiedad está adquirida por el posesor es porque la ley comprende en una misma disposición la prescripción adquisitiva y la extintiva. Esto es un vicio de redacción. (1)

Ade más la voluntad del legislador no es dudosa. El Orador del Gobierno, al exponer los motivos de los arts. 2262 y 2265, no distingue, en cuanto á los efectos, entre la prescripción de treinta años y la usucapión. «En la prescripción para adquirir, dice Bigot-Préameneau, no sólo se tiene que considerar el interés del propietario, es necesario también tener cuenta del posesor que no debe permanecer en una eterna incertidumbre; su interés particular se encuentra ligado con el interés legal. ¿Quién será el que construirá, quién planteará, quién hará gastos de desmonte ó de desecamiento si hay que pasar un tiempo demasiado largo antes que esté seguro de no ser despojado? Pero esta consideración de orden público está necesariamente enlazada á una segunda

1 Aubry y Rau, t. II, p. 370, nota 3 y pfo. 216.

distinción entre los poseedores con título y buena fe y los que sólo pueden oponer más que el hecho de su posesión. El poseedor con título y buena fe se entrega con confianza á todos los gastos de mejora. El tiempo según el que tiene que tener una entera seguridad debe, pues, ser mucho más corto. En cuanto á los poseedores que sólo tienen en su favor la posesión no hay razón para tratar para con ellos á los propietarios con mayor rigor que á los acreedores para con los deudores. La importancia ligada á la propiedad inmobiliar podría hasta ser un motivo para que sólo prescribieran por un tiempo más largo, como se hace en algunos países; pero otros motivos se oponen á ello. Si el poseedor sin título no quiere exponerse á hacer gastos ya es muy contrario el interés general de que toda mejora puede ser suspendida durante treinta años; y después de tan largo tiempo durante el que el propietario tiene que reprocharse su descuido conviene hacer cesar al fin un estado precario que perjudica al bien público." Tal es la teoría de la prescripción adquisitiva; la domina el interés de la sociedad; después que la prescripción está cumplida todo tiene que ser estable. En cuanto á la duración de la prescripción la ley tuvo que hacer una diferencia entre el poseedor que tiene título y buena fe y aquel que sólo tiene el hecho de la posesión; pero toda diferencia cesa cuando la prescripción está consumada; la posesión queda consolidada, el poseedor se convierte en propietario y tiene que tener todos los derechos de éste; el interés público lo exige así.

384. La Exposición de los Motivos que acabamos de transcribir admite como cosa no dudosa que la prescripción de treinta años es adquisitiva y que se funda en el hecho de la posesión. Se ha contestado esto basándose en el texto del art. 2262; no se habla en él de posesión; de ahí se concluye que el propietario perdería su derecho por sólo que no lo ejerciera durante treinta años. Esto era prevale-

cerse de una redacción incompleta y ponerse en oposición con el principio fundamental que rige la propiedad. El propietario no pierde su derecho por sólo que no lo ejerce; tiene derecho de usar ó no de su cosa; ¿cómo había de perder su derecho absteniéndose de gozar cuando este derecho consiste en gozar ó no gozar? Conserva la posesión y todos los derechos que salgan de ella mientras que un tercero no la adquirió por usucapion y no lo ha desposeído. Esta es la doctrina unánime de los autores antiguos y modernos. (1) Sin embargo, la han combatido y, cosa notable, en nombre del Estado; esto es porque el Estado propietario puede tener intereses que están en oposición con el Estado considerado como poder. La administración de los hospicios de Froidmont reclamaba los bienes que pertenecían á los hospicios y reivindicaba su administración legal. A esta acción el Estado contestó oponiendo la prescripción de treinta años. Acogida por el Tribunal de Primera Instancia esta defensa fué rechazada por la Corte de Apelación. La Corte de Bruselas sienta en principio que la propiedad no se pierde por el no uso; de esto se sigue que la acción de reivindicación que la protege no prescribe por el solo hecho del propietario en haber descuidado usar de su derecho en tiempo más ó menos largo. En apoyo de este principio la Corte cita la doctrina de Pothier, que ya hemos expuesto al tratar de la posesión (núm. 268). El Código Civil ha consagrado la opinión tradicional; según los términos del art. 544 la propiedad es el derecho de gozar y disponer de las cosas de un modo más absoluto; lo que comprende el derecho de no usar de ellas, si tal es la voluntad del propietario, y por tanto tiempo como su derecho no fué atacado por parte de un tercero. Hay, pues, lugar á prevalecerse de la prescripción contra el propietario rei-

1 Pothier, De la posesión, núms. 55 y 56 y todos los autores.

vindicante sólo cuando un tercero opone al derecho del propietario una posesión contraria que reúne las condiciones exigidas por el art. 2229. La Corte aparta el art. 2262 diciendo que la acción de reivindicación del propietario no puede prescribir más que cuando el derecho de éste está contradicho, y no lo está, seguramente, por la inacción. En el recurso intervino una sentencia de denegada. (1)

No sucede lo mismo con los derechos reales, que son un desmembramiento de la propiedad. Según el art. 617 el usufructo se extingue por el no uso del derecho durante treinta años. Esta es la aplicación del art. 706, según el cual las servidumbres se extinguen por el no uso durante treinta años. Los privilegios é hipotecas se extinguen igualmente por la prescripción (art. 2180; Ley Hipotecaria, artículo 108). Sin embargo, estos derechos constituyen también una propiedad. ¿Por qué se pierde la propiedad desmembrada por el no uso mientras que la propiedad entera está conservada aunque no la use el propietario? Es porque el desmembramiento de la propiedad sólo está admitido por una causa de utilidad; esto supone que los que tienen un derecho real se sirven de él; si no lo usan el desmembramiento no tiene ya razón de ser; por consiguiente, el derecho real debe extinguirse por el no uso.

La aplicación del principio no deja de tener su dificultad. Es algunas veces muy dudoso si un derecho es una propiedad ó una servidumbre. Si es una propiedad se conserva apesar del no uso; si es una servidumbre se pierde cuando el dueño del fundo no la usa durante treinta años. Ya hemos examinado estas cuestiones en el título *De las Servidumbres* (t. VII, núms. 158-169, y t. VIII, núm. 305).

385. La prescripción de treinta años puede ser invocada por el poseedor de mala fe. Ya hemos expuesto el principio

1 Bruselas, 18 de Diciembre de 1873 (Pasicrisia, 1874, 2, 68); Denegada, 3 de Junio de 1875 (Pasicrisia, 1875, 1, 278).

(núms. 369-371) criticándolo. En el derecho antiguo se trataba de conciliar el derecho con la moral dando al propietario el derecho de probar la mala fe, y se admitía la excepción de mala fe cuando ésta era patente. Bajo el imperio del Código hay que apartar todas las distinciones; por grave que sea la mala fe el poseedor obtendrá en la causa. Citaremos algunos ejemplos tomados de la jurisprudencia; no atestiguan en favor de la ley.

Una viuda muere en 1787 dejando una hija única; había hecho en 1779 un testamento que había permanecido secreto y por el que instituía á su nieta heredera universal. La hija entró en posesión de los bienes y gozó de ellos hasta 1837, durante cincuenta años. Los hijos de la legataria reivindicaron en esta época los bienes que les había legado su abuela. Se les opuso la prescripción; los demandantes contestaron que la posesión de su abuela era dolosa. En efeto, el testamento fué puesto en conocimiento de ésta por el sucesor del notario que lo había recibido. El notario reclamó el pago de los honorarios que se le debían por el acta é informó á los herederos de que el testamento no estaba registrado. La carta fué entregada á la testadora, única heredera reconocida; ésta, no sabiendo leer, ocurrió á un vecino, con el que se fué á casa del notario; ahí supo que estaba desheredada; pagó los gastos de acta y de registro con el fin de impedir nuevas reclamaciones. Había que resguardarse todavía contra la indiscreción del vecino, para lo que le ofreció indemnizar á los nietos; con esta promesa compró su silencio. Este confió el secreto á su mujer. En 1836 la hija desheredada hizo testamento, por el que instituía heredera á su hija segunda en desprecio de su promesa. Habiéndola amenazado la vecina con descubrir el secreto á las partes interesadas se le ofreció un monte para obtener su silencio; se negó y advirtió á los nietos de la testadora. Tales eran los hechos. El primer juez falló en favor de los

nietos; apartó el art. 2262 diciendo que si la ley permitía prescribir sin buena fe no autorizaba emplear el dolo y el fraude para mantenerse en posesión, cuando siempre condena el dolo y cuando la doctrina también enseña que el fraude hace siempre excepción á todas las reglas. Esto era introducir en el Código las distinciones entre los diversos grados de mala fe que hacían los antiguos juristas y que el Código desecha por esto sólo: que no los reproduce. En apelación la decisión fué reformada. (1) La decisión de la Corte de Apelación es muy jurídica, pero hay que convenir que la ley que autoriza á una abuela á despojar á sus nietos por dolo y fraude es muy poco moral.

La Corte de Casación ha casado una sentencia que había admitido la excepción de mala fe en el caso siguiente: Venta de un inmueble con cláusula precaria. El poseedor precario vuelve á vender á un subadquirente que tenía conocimiento del vicio de su título. Poseyó durante treinta años. ¿Podía oponer la prescripción? En derecho la afirmativa es segura. (2) En moral es también muy seguro que la ley no debiera nunca dar su aprobación á la mala fe.

*SECCION II.—De la prescripción de diez á veinte años.*

§ I.—CONDICIONES.

386. El art. 2265 dice: «El que adquiere de buena fe y con justo título un inmueble prescribe su propiedad en diez años.» Esta es la prescripción más favorecida, puesto que sólo exige una posesión de diez años; pero es también la que está sometido á las condiciones más rigurosas, pues si la duración de la posesión no es más que de diez años

<sup>1</sup> Agén, 27 de Abril de 1839 (Dalloz, en la palabra Prescripción, núm. 840, 1.º).

<sup>2</sup> Casación, 8 de Febrero de 1836 (Dalloz, en la palabra Prescripción, número 840, 3.º).

es porque el poseedor tiene, además, un justo título y la buena fe; hizo todo cuanto le exigía la ley para adquirir la propiedad; adquirió el inmueble en virtud de un título que le hubiera transmitido la propiedad si su autor hubiera sido propietario; no hay ningún reproche que hacerle, puesto que obró de buena fe; la ley tuvo, pues, que consolidar su posesión después de un tiempo relativamente corto. El verdadero propietario no tiene derecho de quejarse, pues tiene la culpa si no cuidó de la conservación de sus derechos; es culpable de negligencia; el interés público exige que los derechos del poseedor estén consolidados.

387. La prescripción de diez años no se aplica más que á los inmuebles. (1) En cuanto á los objetos muebles la acción de reivindicación no está admitida contra los poseedores de buena fe; pueden prevalecerse de la máxima de que en cuanto á muebles la posesión vale título. Volveremos más adelante á este principio que desempeña tan grande papel en nuestro derecho.

En general todo inmueble que está en el comercio prescribe por diez años. Una ley de 12 de Mayo de 1871, promulgada en Francia después de los funestos excesos cometidos en París bajo el imperio de la Comuna Revolucionaria, derogó la regla. La excepción merece ser mencionada como hecho histórico. La ley dice así (art. 1): «Se declaran inalienables hasta regreso á poder del propietario todos los bienes muebles é inmuebles del Estado, del Departamento del Sena, de la Ciudad de París y de los municipios suburbanos, de los establecimientos públicos, de iglesias, de fábricas, de sociedades civiles, mercantiles ó científicas que hubieran sido substraídos, registrados ó detenidos de un modo cualquiera desde el 18 de Mayo de 1871, en nombre ó por orden del pretendido Comité Central, Comité de Salud

<sup>1</sup> ¿Qué de los derechos reales? Véanse acerca de las servidumbres, t. VIII, núm. 194; acerca del usufructo, t. VI, núm. 338; acerca de la enfiteusis, t. VIII, núm. 369; acerca de las hipotecas, t. XXXI, núms. 383-391.