

cripción. La Corte dice muy bien que la partición es un título legal; pero no es un justo título, puesto que no transfiere la propiedad de los bienes que son su objeto; declara que el derecho de los copartícipes se remonta al día en que comenzó la indivisión; es, pues, el título en virtud del cual los socios habían adquirido el inmueble el que el demandado hubiera debido producir para probar que tenía un justo título. (1)

La aplicación del principio no está sin dificultad. Aporto á la sociedad un inmueble que no me pertenecía y que poseo sin título ni buena fe. Ese inmueble me vence en partición á la disolución de la sociedad. ¿Puedo en seguida invocar la prescripción? En esa hipótesis la negativa es evidente porque no tengo título. La partición declara solamente que mi derecho remonta al día en que comienza la indivisión. Y yo no tenía ningún derecho en el inmueble; era un poseedor sin título y me quedo lo mismo. Pero si ese inmueble venía á uno de mis consocios ¿lo podría prescribir? Tendría un título porque la puesta en sociedad del inmueble es translativa de propiedad; mi consocio tiene un justo título; puede, por consiguiente, prescribir. Si yo no lo puedo es que siendo poseedor sin título en el momento en que pongo el inmueble en sociedad me quedo poseedor sin título, puesto que por la retroactividad de la partición se me considera haber poseído siempre con ó sin título. Queda por saber desde cuándo la prescripción comienza á correr; se debe decidir que es á partir del día en que el contrato de sociedad ha sido formado, puesto que es desde ese día desde que el socio está considerado que posee la cosa. (2)

1 Bruselas, 31 de Octubre de 1829 (Pasirisia, 1829, p. 274). Compárese Bruselas, 20 de Junio de 1828 (Pasirisia, 1828, p. 222).

2 Leroux de Bretagne, t. II, p. 78, núms. 879 y 880. Troplong, núm. 886. Durantón, t. XXI, p. 592, núm. 372. Marcadé, t. VIII, p. 196, núm. 2 del artículo 2269.

La Corte de Casación ha hecho una aplicación muy interesante del principio á la partición de una sucesión. Un padre hizo donación á su hijo de un inmueble de que era poseedor de mala fe y sin título. El hijo llevó el inmueble á la sucesión del padre, recibéndolo después en su lote. ¿Podía prescribirlo? Lo podía como donatario, puesto que la donación es un justo título, pero la donación se habría resuelto por el aporte; el hijo lo recibió en virtud de la partición; es decir, á título de heredero; y ese título no es un justo título, puesto que el hijo no tiene más derecho que su padre; era, pues, poseedor sin título y de mala fe. (1)

Sin embargo, puede suceder que una partición contenga un título translativo y, por consiguiente, un justo título. Proceden unos herederos á una partición y á una liquidación de una comunidad de 20 años, así como de todos sus derechos respectivos. Una de las partes contrayentes cede á su coheredero los bienes que le pertenecen en pago de lo que le debe. Se ha juzgado, y con razón, que ese abandono era un justo título; en efecto, no es como copartícipe como el cesionario recibía sus bienes, puesto que no pertenecían á la herencia, es como acreedor; la cesión era una donación en pago, la que equivalía á la venta. (2)

402. Hay una partición que es, al mismo tiempo, una acta de distribución de bienes divisibles, es un acto translativo de propiedad, es la partición de ascendiente. El doble carácter de la partición de ascendiente da lugar á dificultades casi inextricables. Si la donación se hace entre vivos ¿pueden servir de base á la prescripción? Cuando se ha hecho por testamento ¿los copartícipes deben como herederos ó como legatarios? Nos trasladamos al título *De las Donaciones y Testamentos* (t. XV, núms. 73 y 74). (3)

1 Denegada, 27 de Agosto de 1835 (Daloz, en la palabra Prescripción, número 909).

2 Bruselas, 11 de Febrero de 1846 (Pasirisia, 1849, 2, 110).

3 Compárese Aubry y Rau, t. II, p. 376, nota 4, pfo. 218. Leroux de Bretagne, t. II, p. 68, núm. 858.

403. La transacción es una acta declarativa y, por consecuencia, no forma un justo título en materia de prescripción. Puede, sin embargo, ser una acta translativa; en ese caso es útil para prescribir. Nos trasladamos á lo dicho en el título sitio de la materia (tomo XXVIII, números 393-395).

404. ¿Las sentencias son un justo título? En principio no, puesto que no son translativas de propiedad; sólo declaran cuáles son los derechos de las partes; son las actas en las que los jueces estatuyen las que constituyen los verdaderos títulos de las partes cuando ganan la causa. La Corte de Casación ha juzgado, sin embargo, dos veces lo contrario: se ha tratado de explicar esas decisiones refiriéndose al derecho antiguo, habiendo comenzado la prescripción antes de la publicación del Código Civil; pero la segunda sentencia está concebida en términos absolutos; dice «que una sentencia pasada á fuerza de cosa juzgada y contradictoria es legalmente (*aux yeux de la loi*) un justo título.» (1). Que se pregunte á la Corte cuál es esa ley. Un sentencista, después de haber comparado la jurisprudencia de la Suprema Corte, agrega que esa opinión está sostenida *con razón* por varios autores; después refiere las objeciones que otros autores han hecho en apoyo de la opinión contraria, y concluye diciendo que esa última opinión le parecía que se debía seguir. Ese es el medio de dar razón á todos. Se ha hecho una objeción especiosa. Reivindico un inmueble; la sentencia ordena el abandono de la heredad litigiosa. Se dice que á consecuencia del contrato judicial que se forma entre las partes éstas se someten á la decisión del juez; y se ha concluido que hay un concurso de consentimiento que constituye un título. Eso no es exacto; las partes no consienten

1 Denegada, 21 de Febrero de 1827, y Casación, 24 de Julio de 1835, con las observaciones del sentencista (Daloz, en la palabra Prescripción, núm. 893). En sentido contrario, Leroux de Bretagne, t. II, p. 76, núms. 875 y 876. Marcadé, t. VIII, p. 196, núm. 2 del art. 2269.

que el juez *transfiera* la propiedad á una de ellas, únicamente consienten en que el juez *declare* cuál de ellas es la parte del propietario; luego no hay ninguna translación de propiedad ni en virtud de la sentencia ni en virtud de un contrato judicial. (1) De aquí se sigue que cuando surge un debate después de la sentencia entre el que se presentó verdadero propietario y la parte á la que el juez ha adjudicado la heredad litigiosa el demandante no puede oponer al poseedor la sentencia que éste ha obtenido si el poseedor funda la prescripción no en las decisiones judiciales sino en los títulos que les han servido de base. (2)

Por excepción se admite que hay sentencias que reemplazan el título; son, en primer lugar, las sentencias de adjudicación, y, en segundo lugar, las sentencias que no hacen más que comprobar el contrato formado entre las partes. Nos trasladamos á lo dicho en el título *De las Hipotecas* (tomo XXIX, núms. 87 y 88).

405. ¿Forma la ley un justo título en el sentido del artículo 2265? Esa cuestión se ha presentado muchas veces ante las cortes de Bélgica por la ley de 4 Ventoso, año IX, que ha afectado á los hospicios los dominios nacionales usurpados por los particulares. Esa ley no transfiere á los hospicios bienes determinados; no constituye, pues, un título translativo de propiedad que pudiera servir de fundamento á la prescripción. Esa es una disposición á título universal que permite á los hospicios entrar en posesión de los bienes robados á la nación. Los bienes pertenecían, en realidad, al Estado; los hospicios se han hecho propietarios; pero si no le pertenecieran la ley no da á los hospicios ningún justo título para la prescripción, porque no ha entendido transmitir á los hospicios un derecho cualquiera en bienes no nominales. La jurisprudencia está en ese senti-

1 Aubry y Rau, t. II, p. 377, nota 5, pfo. 218.

2 Denegada, 29 de Noviembre de 1860 (Daloz, 1861, 1. 461).

do. (1) Sucedería lo mismo aun cuando una sentencia hubiera puesto á los hospicios en posesión de un bien, porque las sentencias no hacen más que declarar los derechos de las partes, no crean ninguno. (2)

*Núm. 2. De la buena fe.*

406. El art. 2265 dice que el que adquiere de buena fe y por justo título un inmueble prescribe la propiedad á los diez años. Así, pues, con arreglo al texto de la ley la buena fe y el justo título forman dos condiciones distintas de la usucapción. El Código deroga en ese punto el derecho antiguo: las costumbres exigían también un justo título, pero se interpretaba esa condición en el sentido de que el título se consideraba como un elemento de buena fe: de modo que la buena fe podía en rigor existir sin justo título. De aquí la teoría del título putativo (núm. 399). Conforme al Código Civil, al contrario, la buena fe sin el título sería insuficiente para prescribir á los diez años. (3)

¿Qué cosa es la buena fe? Dunod responde que es la ignorancia del derecho que un tercero tiene en la cosa que se prescribe. (4) Según Pothier la buena fe es la *justa* opinión que tiene el poseedor que ha adquirido la propiedad de la cosa que posee; no explica cuándo la *opinión* del poseedor es *justa*. Voet completa la definición de los jurisconsultos franceses agregando que el poseedor debe tener la firme confianza de ser propietario de la cosa porque cree que el que se la ha transferido era propietario y que tenía el derecho de enajenarla. (5) Ese principio resulta de la esencia misma de

1 Denegada, Corte de Casación de Bélgica, dos sentencias de 7 de Julio de 1842 (Pasicrisia, 1842, 1, 277 y 280). Compárese Lieja, Sala de Casación, 31 de Marzo de 1829 (Pasicrisia, 1829, p. 128). Lieja, 11 de Agosto de 1840 (Pasicrisia, 1840, 2, 55), y 29 de Marzo de 1843 (Pasicrisia, 1843, 2, 305).

2 Bruselas, 6 de Enero de 1841 (Pasicrisia, 1842, 2, 329).

3 Marcadé, t. VIII, p. 194, núm. 1 del art. 2269. Aubry y Rau, t. II, página 380, nota 19, pfo. 218.

4 Dunod, parte I, cap. VII, p. 38. Pothier, De la prescripción, núm. 28.

5 Voet, XLI, III, 6. Leroux de Bretagne, t. II, p. 100, núm. 909.

la buena fe exigida como condición de la prescripción de diez años. La buena fe debe estar fundada en un título y el título debe ser translativo de propiedad; y para que el título sea translativo de propiedad se necesita que aquel de quien emana sea propietario y tenga la capacidad de enajenar; si no fuera propietario no tendría título; luego si el poseedor sabe que su autor no tenía ningún título no tiene la buena fe, porque no puede creerse propietario sabiendo que su autor no lo era. Lo mismo pasa si el autor no tuviera el derecho de enajenar y que lo supiera el poseedor; éste no tiene la buena fe, porque no se puede creer propietario cuando sabe que su autor no pudo transferirle la propiedad.

407. Dunod no se expresa, pues, de una manera exacta al decir que el que ignora el derecho ajeno es de buena fe; al menos esa definición no está en armonía con nuestro Código, que exige buena fe y justo título. Lo que es más que la ignorancia del derecho ajeno. La buena fe implica una creencia positiva; la convicción de que el autor del título era propietario y tenía el derecho de enajenar la cosa. Si, pues, el título del autor estaba viciado, anulable, rescindible ó resoluble, y si el adquirente tenía conocimiento de ese vicio no tiene la buena fe. En efecto, el que sólo tiene una propiedad sujeta á la anulación, á la rescisión ó á la resolución, no puede transmitir más que una propiedad anulable, rescindible ó resoluble; luego el poseedor no puede tener la plena convicción de ser propietario sabiendo que su autor no lo era; por tanto, la buena fe le falta.

La jurisprudencia está en ese sentido. Para poder enajenar se necesita antes que todo ser propietario, puesto que la venta de la cosa ajena es nula. Si el adquirente sabía que el bien que compraba no pertenecía á su vendedor, que era propio de su mujer, es de mala fe. (1) Acerca de ese

1 Rennes, 14 de Junio de 1841 (Daloz, en la palabra Prescripción, número 731).

punto no podría haber duda. Basta que el comprador sepa que el derecho de propiedad de su autor estaba judicialmente contestado en el momento del contrato; no puede en ese caso tener la convicción de que el vendedor era propietario y que también él lo ha llegado á ser; desde luego no hay buena fe positiva exigida para la prescripción. (1) Sin embargo, se ha juzgado que el que compra bienes que sabe son dados puede prescribir si en razón de las circunstancias de la causa ha debido creer que la donación no había sido aceptada y que, por consiguiente, el donante se quedaba propietario. (2) La decisión nos parece contestable.

408. La jurisprudencia ha hecho numerosas aplicaciones de ese principio. Venta de la mitad de un inmueble indiviso, con declaración por parte del vendedor de que la otra mitad pertenecía á sus hijos. Posteriormente el mismo comprador adquiere esa mitad del mismo vendedor. La primera venta fué en 14 de Julio de 1822, la segunda el 20 de Noviembre siguiente. Se juzgó que el adquirente no podía prevalecerse de su ignorancia cuando sabía por el acta que acababa de redactar que la mitad del inmueble pertenecía á los hijos en el mes de Julio; debió exigir la presentación del título en virtud del cual el padre había adquirido dicha mitad en el intervalo del 14 de Julio al 20 de Noviembre; no habiéndolo hecho no podía invocar su ignorancia como prueba de su buena fe. (3)

Compra de un inmueble dependiente de una sucesión; el vendedor era uno de los herederos; vendía, pues, lo que no le pertenecía; el comprador pretendió que su autor era heredero aparente, y la jurisprudencia admite que el heredero

1 Denegada, 10 de Junio de 1812, Rennes, 10 de Junio de 1821 (Daloz, en la palabra Prescripción, núm. 915, 2.º) Burdeos, 24 de Diciembre de 1834 (Daloz, en la palabra Venta, núm. 580). Denegada, 8 de Agosto de 1870 (Daloz, 1872, 1, 17).

2 Denegada, Sala Civil, 30 de Junio de 1845 (Daloz, 1845, 1, 338).

3 Bourges, 11 de Enero de 1839 (Daloz, en la palabra Prescripción, número 922).

aparente puede vender. Pero en la especie las circunstancias de la causa probaban que el comprador no podía considerar al vendedor como heredero aparente. Los herederos eran en número de siete hermanos y hermanas; todos radicaban en el lugar, y el inmueble que uno de ellos había vendido era uno de los más importantes de la sucesión. ¿Cómo podría el comprador tener la plena seguridad de que uno de los herederos era el único propietario? Debía haber pedido la presentación del título del vendedor, y éste no tenía otro que el de su calidad de heredero por una séptima parte. La sentencia de la Corte Casación que desechó la prescripción de diez años parece decidir que el poseedor era sin título; insiste en que el vendedor no podía transmitir al adquirente más derechos que los que tenía. (1) No era ese el asunto, es cierto que el comprador tenía un justo título, como ya lo dijimos (núm. 396, en su final), pero la buena fe le faltaba. La sentencia no pronuncia ni la palabra *justo título* ni la palabra *buena fe*; parece confundir las dos condiciones de la prescripción.

El marido, después de la muerte de su mujer, vende una ganancial de comunidad; el acta contenía el título de adquisición de ambos esposos: de modo que el adquirente debía saber que compraba una ganancial que pertenecía por mitad á los herederos de la mujer. ¿Les podía oponer la prescripción de diez años? La Corte ha juzgado que el adquirente no tenía la buena fe porque sabía por su propio título que el de su autor era vicioso. ¿Cómo alegar su ignorancia y su buena fe cuando su título probaba que debía saber lo que pretendía ignorar? (2)

La Corte dice que el adquirente *sabía* que la mitad del

1 Casación, 8 de Enero de 1838 (Daloz, en la palabra Prescripción, número 900, 6.º)

2 Bourges, 10 de Enero de 1826 (Daloz, en la palabra Prescripción, número 932, 1.º)

bien adquirido pertenecía á los herederos de la mujer; á decir verdad, no estaba establecido que el poseedor supiese al comprar que el vendedor no era propietario de todo el inmueble; sería más verídico decir que *debía saberlo*. Es una presunción del hombre, y más adelante diremos que en esta materia se admiten las presunciones. Cuando el título del poseedor comprueba que el autor vende lo que no tenía derecho de vender prueba con eso la falta de buena fe. Adjudicación de un bosque gravado con un derecho de uso; el certificado de gravámenes mencionaba los derechos de los usuarios; el adjudicatario opuso, sin embargo, la prescripción. Se juzgó que no había buena fe. En efecto, obligado en virtud de su título á soportar el ejercicio del derecho de uso ¿cómo podría ignorar su existencia? Y conociéndolo no podía tener la plena convicción de su derecho, puesto que no poseía más que una propiedad desmembrada por el derecho de los usuarios. (1)

Pero para que las cláusulas del acta de adquisición prueben la mala fe del comprador se necesita que sean precisas y les hagan conocer los derechos de los terceros. No basta con una de esas cláusulas rutinarias que insertan los redactores en las actas sin que las partes presten su atención. El certificado de gravámenes contiene que el adquirente está obligado á soportar las servidumbres activas y pasivas que pudieran gravar el inmueble. Una cláusula de esa naturaleza, que casi no tiene sentido en lo referente á las servidumbres *activas*, ¿es suficiente para dar á conocer al adquirente que el fundo reporta una servidumbre? La contienen todos los certificados de gravámenes, aun cuando no haya ninguna servidumbre en la heredad; nada enseña al adquirente y, por consecuencia, no impide su buena fe. (2)

409. Cuando el título del autor está sujeto á nulidad ó á

1 Lyon, 29 de Julio de 1854 (Daloz, 1855, 2. 175).

2 Nancy, 14 de Marzo de 1842 (Daloz, en la palabra Servidumbre, número 1238.

rescisión y que el adquirente tiene conocimiento del vicio de que adolece no hay la buena fe requerida en materia de prescripción. El título vicioso equivale á la ausencia de título y, por consiguiente, el poseedor no puede tener esa convicción plena de su derecho que constituye su buena fe. Esto no es dudoso cuando la nulidad es absoluta; es decir, de orden público ó de interés general; esas nulidades no se conservan y cualquiera persona interesada puede pravalearse de ellas; el poseedor debe esperar ser despojado, lo que es inconciliable con la buena fe que se exige del poseedor. ¿Qué se debe decir de las nulidades relativas? Hemos enseñado, y esta es la opinión tradicional, que la nulidad relativa de que adolece el título del poseedor no impide que tenga un justo título (núm. 396). Pero aquí la cuestión es distinta; se trata de saber si el vicio que infesta el título del autor y que el poseedor conoce le permite invocar la buena fe. No es de buena fe desde que tuvo conocimiento de los derechos que los terceros tienen en la cosa; y cuando hay nulidad relativa el autor no tiene más que una propiedad anulable y no transmite al adquirente más que una propiedad sometida á la misma causa de nulidad. Lo que basta para impedir la buena fe.

410. El principio es incontestable y no parece que se haya contestado. No ha habido dificultades más que en lo relativo al título sujeto á resolución. La causa más común de resolución es la falta de pago en el precio; si el comprador no paga el precio el vendedor puede pedir la resolución de la venta y reivindicar la cosa contra el tercer adquirente. De aquí se sigue que el vendedor cuyo título es resoluble no transmite al comprador más que derechos igualmente resolubles. ¿El que no tiene más que una propiedad resoluble tiene la buena fe? La negativa es cierta; acerca de este punto nunca ha habido duda; pero se pregunta si el tercero adquirente es de mala fe con sólo que el título de