

SECCIÓN SEXTA.

DERECHOS REALES SIMILARES DEL DOMINIO.

CAPÍTULO XVI.

SUMARIO.—Derechos reales similares del dominio. A. Derecho real de posesión.

Art. I. DERECHO ANTERIOR AL CÓDIGO CIVIL.

§ 1.º Principios, precedentes y Derecho anterior al Código civil acerca del derecho real de posesión.—1. De la posesión.—2. Su sentido gramatical.—3. Su concepto jurídico (diversos supuestos).—4. Concepto del derecho real de posesión.—5. Demostración de que es un derecho real.—6. Especies de posesión (posesión natural y civil; de buena y de mala fe; viciosa y no viciosa; justa é injusta; *possessio ad interdicta et possessio ad usucapionem*; cuasi posesión).—7. ¿Es sinónimo el derecho real de posesión del llamado cuasi dominio?—8. Concepto legal de la posesión según las leyes de Partida (tenencia, posesión, cuasi posesión).—9. Elementos físicos, psicológicos y jurídicos que integran el concepto legal de la posesión.—10. Distinciones del *jus possidendi*, *jus possessionis* y *possessio* (ejemplos).—11. Cuasi posesión.—12. La posesión según la ley Hipotecaria.—13. Contenido del derecho real de posesión (derechos y limitaciones; su identidad con el dominio).—14. Clasificación de los efectos jurídicos del derecho real de posesión. a. Efectos en cuanto á la presunción y adquisición del dominio. b. Ídem respecto de los interdictos. c. Ídem en cuanto á la presentación del dueño ó de un poseedor con mejor derecho: 1.º Poseedor de buena fe. 2.º Poseedor de mala fe con título. 3.º Poseedor de mala fe sin título (reglas en cuanto á la devolución y abono de frutos, accesiones, menoscabos, impensas y mejoras).—15. Poseedor de cosa mueble.—16. Elementos personales del derecho real de posesión (capacidad de las personas).—17. Elementos reales del mismo (aptitud de las cosas).—18. ¿Pueden poseerse los derechos de todas clases? (Distinciones, conclusiones).—19. Elementos formales del derecho real de posesión (modos de constituirse y modos de perderse).—20. Efectividad del derecho real de posesión.—21. Indicaciones generales acerca del *derecho hereditario* como similar del dominio.

§ 2.º Jurisprudencia anterior al Código civil.—22. Posesión. Derecho real de posesión.—23. Cuasi posesión.—24. Posesión según la ley Hipotecaria.—25. Efectos del derecho real de posesión.—26. Elementos formales de la posesión.

Art. II. CÓDIGO CIVIL.

§ 1.º Texto.—27. Concepto y especies de posesión y poseedores.—28. Efectos de la posesión: A. Protección del estado posesorio; presunciones de Derecho en la posesión. B. Frutos, gastos y mejoras en la posesión. C. Deterioro ó pérdida de la cosa poseída.—29. Elementos personales de la posesión.—30. Elementos reales de la posesión.—31. Elementos formales de la posesión: 1.º Modos de adquirirla. 2.º Modos de perderla. 3.º Doctrinas complementarias relativas á los modos de adquirir y perder la posesión en las cosas inmuebles y en las muebles.

§ 2.º Jurisprudencia según el Código civil.—32. Posesión: derecho real de posesión.
§ 3.º Explicación.—33. Concepto y especies de posesión y poseedores.—34. Efectos de la posesión: A. Protección del estado posesorio: presunciones de Derecho en la posesión. B. Frutos, gastos y mejoras en la posesión: 1.º Respecto de los frutos. 2.º Respecto de los gastos. a. Gastos de producción y cultivo: poseedor de buena fe. b. Ídem poseedor de mala fe. c. Gastos constitutivos de las llamadas mejoras necesarias, útiles y voluntarias: poseedor de buena fe. d. Ídem, poseedor de mala fe. 3.º Respecto á las reglas comunes á las mejoras. C. Deterioro ó pérdida de la cosa poseída.—35. Elementos personales de la posesión.—36. Elementos reales de la posesión.—37. Elementos formales de la posesión: 1.º Modos de adquirirla. 2.º Modos de perderla. 3.º Doctrinas complementarias relativas á los modos de adquirir, perder y recobrar la posesión de las cosas inmuebles y de las muebles.

Art. III. RÉGIMEN VIGENTE.

§ 1.º Criterio de transición.—38. Reglas de Derecho.

§ 2.º Resumen de fuentes legales del nuevo Derecho civil común.—39. Enumeración de las aplicables á las materias de este Capítulo.

ART. I.

DERECHO ANTERIOR AL CÓDIGO CIVIL.

§ 1.º

Principios, precedentes y Derecho anterior al Código civil acerca del DERECHO REAL DE POSESIÓN.

1. No puede concebirse bien la idea de la *posesión jurídica* como *derecho real*, que es el concepto predominante en que aquí se estudia, sino mediante un orden de distinciones que, comenzando en un *mero hecho*, y tal vez ilegítimo, forman una serie de *categorías* en la relación del poseedor con las cosas poseídas, que concluye en la perfecta noción del *derecho de dominio*.

2. *Poseer*, en sentido léxico, significa *tener*, ocupar actual y corporalmente una cosa, con derecho ó sin él.

3. Pero esa tenencia puede ser: 1.º, sin título alguno, y entonces es una mera tenencia ó posesión *gramatical*, y no *jurídicamente* hablando—la que tiene el mero detentador ó el ladrón;—2.º, con título *jurídico*, pero no de *dominio*, y en este caso la posesión es *jurídica*, pero no constituye el *derecho real de posesión*—como la que ostentan el arrendatario, el depositario, el acreedor pignoraticio, el comodatario, de los que dicen las leyes «que ninguno destos que son assi apoderados en los bienes de otro, non han verdadera posesión en las cosas de que son entregados como quier que hayan la tenencia dellas» (1); ó que «los que tienen arrendadas ó alogadas cosas ajenas, como quier que

(1) L. 11, tit. 10, Part. VII.

ellos sean apoderados de la *tenencia* dellas, la verdadera posesión es de aquellos en cuyo nombre tienen el heredamiento» (1), que es el mismo principio de otra ley de que «el señorío e la posesión de la cosa siempre finca salvo el señor della» (2); — 3.º, con *justo título* ó bastante para transferir el dominio, pero no procedente del verdadero dueño, como acontece en el caso del que compra de buena fe una cosa á quien no es su propietario; y—4.º, con título también justo ó de *dominio*, pero transferido ú otorgado por el verdadero dueño, en cuya hipótesis el adquirente ostenta el propio absoluto dominio que tenía el transmitente. En el primer caso existe una simple tenencia de *hecho*, sin razón alguna de *Derecho*; en el segundo, una tenencia que cabe llamar *posesión jurídica*, pero no el propio *derecho real de posesión*; en el tercero, el verdadero *derecho real posesorio*; y en el cuarto, el derecho de *dominio*.

4. De la relación jurídica del hombre con las cosas, á que se refiere el *tercer supuesto* de los cuatro anteriores, es de la que aquí se trata, cuyos principales rasgos explica magistralmente un ilustrado escritor, diciendo «significa el derecho que lleva consigo la facultad de utilizar los interdictos, la dispensa del *onus probandi*, el *jus retentionis*, el derecho á la *usucapion*, el ejercicio de la acción *publiciana*, la percepción de frutos, las ventajas que se derivan de la máxima *in pari causa conditio possidentis melior est*; en una palabra, el *jus possessionis*, con todas aquellas consecuencias que lo constituyen en algo como semejante al dominio» (3).

La misma realidad de las distinciones hechas en cuanto á las maneras de relación del hombre con las cosas abona la verdad del *derecho real de posesión*, categoría *intermedia* entre el derecho de *dominio* y la tenencia de las cosas con título legítimo que no sea de dominio ó sin título alguno. La acreditan también el que el derecho posesorio—por otro nombre *posesión civil*, según es conocido en la práctica—es el factor principal de uno de los más importantes y seguros *modos de constituirse* el dominio de las cosas, ó sea la *prescripción* (4); y, por último, el que esta relación, llamada *posesión civil* y cuasi dominio, es un derecho de naturaleza *real* distinto de los otros reales.

5. Oportuno es notar aquí, aunque ya demostramos concurrían en la *posesión civil* todos los *caracteres* del *derecho real* (5), que tiene, en

(1) L. 5.ª, tit. 30, Part. III.

(2) L. 11, tit. 10, Part. VII cit. Igual es el sentido de la 13 del mismo título y Partida en cuanto á las cosas dadas en prenda.

(3) Azcárate, *Historia del Derecho de propiedad*, t. I, pág. 87.

(4) Cuando dicha posesión reúne los caracteres que la señalamos en el núm. 10, Capítulo X de este Tom.

(5) Núm. 10, Cap. I de este Tom.

efecto, esta naturaleza jurídica á pesar de Heinccio, que niega á la posesión la condición de *derecho*, y más aún la calidad de *real*.

Fúndase: 1.º, en que es un hecho momentáneo que cesa tan pronto como aparece el verdadero dueño ú otro poseedor con derecho preferente; 2.º, en que cede también y desaparece desde el momento en que cualquiera nos arrebatara la cosa poseída; y 3.º, en que el derecho posesorio produce á las veces acciones personales, como los interdictos; y por lo tanto, no siendo estas acciones de naturaleza *real*, no puede serlo tampoco el derecho que las origina.

Fácilmente se destruye tal argumentación observando: 1.º, que no hemos afirmado ser la *perpetuidad* un carácter esencial de los derechos reales; el dominio, cuya calidad de *real* no niega el mismo Heinccio, puede ser revocable sin que deje de ser derecho real, y, sin embargo, desaparece en el que lo tenía y se restituye al antiguo transmitente tan pronto como se cumple la cláusula revocatoria, producto de anteriores reservas estipuladas á favor de aquél; además, la índole del derecho real posesorio consiste precisamente en ser de categoría *relativa* y *subordinada* al de dominio ú otro de posesión preferente; 2.º, que la objeción de este número nace de confundir la posesión *natural* y la *jurídica*, ó sea la tenencia en las cosas, de *hecho* y de *Derecho*, toda vez que lo mismo el poseedor que el dueño pueden ser despojados de la tenencia material de la cosa por un detentador, y, sin embargo, ni el dueño ni el poseedor civil dejan de serlo, puesto que su derecho, aun lesionado, subsiste y se reintegra mediante el ejercicio respectivo de las acciones *revindicatoria* y *publiciana*; con tan extraño criterio se llegaría á negar la realidad y eficacia de todo derecho desde el momento en que fuera perturbado ú ofendido, consiguiéndose de tal suerte un orden imperante de injusticia y violencia; 3.º, que el dueño utiliza también los interdictos, y, no obstante, se reconoce su derecho como *real*, puesto que la calificación de los derechos en orden á las acciones que producen no exige, tratándose de los reales, sino que originen una acción de esa clase, representativa y característica de él, mediante cuyo ejercicio se restablezca la integridad de su esencia jurídica, cualesquiera que sean, por otra parte, las acciones de distinta clase para fines más secundarios de aquella relación, y el derecho real de posesión es sabido produce la acción real *publiciana*, eficaz contra todos, excepto el dueño ú otro poseedor con mejor derecho; excepción en la que consiste la verdad del derecho real posesorio, por su índole *relativa* y categoría *subordinada* á otros preferentes.

6. Comprueban la verdad de lo dicho las clasificaciones — algunas impropias — que leyes y escritores hacen de la posesión. Distinguen

ésta en *natural* y *civil*; de *buena* y de *mala fe*; *viciosa* y *no viciosa*; *justa* é *injusta*; *possessio ad interdicta* et *possessio ad usucapionem* y *cuasi posesión* (1).

1.º *Posesión natural y civil*. — *Natural*, es la tenencia material de la cosa, el hecho actual de poseer. *Civil*, ó *por otorgamiento de derecho* (2), es el derecho de poseer, unido ó no con el hecho de la posesión; pues lo que caracteriza el derecho real posesorio con toda verdad es la facultad de ejercitar la acción *publiciana*; y, sin embargo, cuando procede su ejercicio, es porque quien la invoca se halla privado de la tenencia material.

2.º *Posesión de buena y de mala fe*. — *De buena fe* es la que se funda en justo título, mediante el cual se cree por el poseedor haber adquirido el dominio de la cosa. *De mala fe*, la tenencia de cosa ajena con el propósito de apropiarla sin título alguno traslativo de dominio. Algunos han hecho sinónima esta distinción de la anterior en *natural* y *civil*, lo cual no es exacto, puesto que hay ocasiones en que el mismo poseedor civil no se reputa de buena fe, como sucede desde que se le emplaza para contestar demanda de propiedad sobre la cosa poseída, ó de mejor derecho posesorio que el suyo (3).

3.º *Posesión viciosa y no viciosa*. — No tiene verdadera importancia esta distinción, que se refiere tan sólo á que se posea ó no con título adecuado, ó sin ninguno.

4.º *Posesión justa é injusta*. — *Justa*, la que se tiene en virtud de un hecho lícito, aunque no constituya el derecho real posesorio, ó posesión civil; será justa la del arrendatario, comodatario, etc., sin embargo de que no se tiene en virtud de título de dominio.

5.º *Possessio ad interdicta* et *possessio ad usucapionem*. — En ge-

(1) Aparte otras distinciones, la mayoría hijas de la sutileza de los escritores ó comprendidas en las especies anteriores, como la posesión *actual*, que es la acompañada del goce real y efectivo de una cosa con la percepción de sus frutos, á las que llaman posesión real el art. 1.564 de la ley de Enjuiciamiento civil con motivo del desahucio; la *artificial*, *imaginaria* ó *fingida*, que tiene lugar por ficción del Derecho cuando otro posee á nombre nuestro; la *violenta*, que es la detentación de una cosa inmueble, de cuya posesión se arrojó violentamente al que la tenía; algunas, para aplicaciones especiales de Derecho, como la posesión *pretoria*, que es la otorgada al acreedor en la finca de su deudor para que se haga pago con sus frutos; la posesión *pro indiviso*, ó sea la que tienen varias personas en una cosa común; y la posesión de mayrazgo, llamada *civilísima*, que tiene, por ministerio de la ley en los bienes vinculados, el inmediato sucesor, con arreglo á la fundación, desde el momento en que muere el anterior poseedor; y finalmente, algunas otras cuya noción queda expuesta al tratar de la prescripción (núm. 23, Cap. X de este Tomo), como las especies llamadas posesión *pública* ó *no clandestina*, *continua*, *pacífica*, *propia*, *indudable* ó *no equívoca* é *inmemorial*.

(2) Como dice la L. 2.ª, tit. 30, Part. III, que proclama esta distinción.

(3) No hay que olvidar que la noción de *buena fe* es meramente *jurídica* (núm. 17, Capítulo X de este Tom.).

neral, la tenencia de una cosa, por cualquier título ó sin él, con tal que no sea en virtud de un hecho que constituya delito—en cuyo caso ningún respeto merece un acto que la ley penal persigue y castiga— produce el beneficio de utilizar, para su defensa, el interdicto de retener ó de recobrar, que son los únicos en que la ley atribuye iguales efectos á la *posesión* que á la *tenencia* (1). El fundamento de esta doctrina consiste en que la tenencia de las cosas, siempre que no sea por causa de delito, y por consiguiente, el derecho posesorio, descansan en un principio de orden social, bajo la presunción de reputar que las cosas pertenecen á quienes las *tienen* ó *poseen*, mientras no se declare lo contrario por sentencia firme; que es el principio informante de la ley 2.ª, tit. 34, lib. XI de la Nov. Rec., al decir: «Ninguno sea despojado de su posesión sin ser antes oído y vencido por derecho.» Por eso á la posesión se la llama por algunos *propiedad presunta*. La *possessio ad usucapionem* es la necesaria ó bastante para la prescripción adquisitiva, que en el caso de la prescripción ordinaria constituye el verdadero derecho posesorio, según queda explicado en otro lugar (2).

6.º *Cuasi posesión*. — Es la misma noción jurídica del derecho posesorio, aplicada, por ficción de ley y analogía de principios, á las cosas incorpóreas ó derechos (3).

7. No carece de fundamento la sinonimia del derecho posesorio, llamado *cuasi dominio*—título con que se le suele denominar— ya se aprecien testimonios de ley ó razones de doctrina. El Derecho romano (4), refiriéndose al poseedor civil, le supone casi en el lugar del dueño—*loco domini pene est*—y de ahí el título que se le da de *cuasi dueño*. La ley española (5) consigna iguales juicios de relación entre la posesión civil y el dominio, y así se expresa al hablar de las cosas que pueden ser objeto de las servidumbres: «en las cosas que son *suyas* ó *como suyas*, pueden los omes poner servidumbres». Como razones de doctrina, cabe aducir las grandes analogías que existen entre el derecho de dominio y el real de posesión. Tales son: 1.ª, la facilidad con que el poseedor de buena se convierte en dueño, completado que sea el tiempo de la prescripción, para el cual cabe que falte brevísimo plazo; 2.ª, la consideración de que los derechos del poseedor civil son

(1) Arts. 1.651 y siguientes de la ley de Enj. civ. de 3 de Febrero de 1881, que hace igual distinción entre *posesión* y *tenencia*, para estos dos interdictos, que la anterior de 5 de Octubre de 1855.

(2) Núm. 23, Cap. X de este Tom.

(3) En los términos que se expresa más adelante, al estudiar la L. 1.ª, tit. 30, Part. III.

(4) Ley 48, Dig., *De adq. rer. dom.*

(5) 13, tit. 31, Part. III.

los mismos que los del dueño, mientras no reclama éste ú otro poseedor de condición preferente. La diferencia característica entre el dominio y el derecho real de posesión, consistente, según hemos dicho, en que éste es de categoría *subordinada y relativa*, en tanto que aquél es siempre de naturaleza *absoluta y excluyente*.

8. Determinado antes el sentido gramatical y el concepto jurídico de la posesión, éste último como *derecho real similar del dominio*, nos concretamos ahora á fijar la noción exclusivamente *legal y positiva* del mismo, según el Derecho anterior al Código civil. Se trata, pues, de saber qué significan para la ley de Partida las ideas de *tenencia, posesión y cuasi posesión*, y qué significa la segunda de ellas para la Ley hipotecaria, fuentes ambas del Derecho vigente en esta materia: la primera, *antes*; y la segunda, *antes y después* del Código civil.

Distingue la de Partida (1), mediante una *etimología, una definición y una ficción*, las tres ideas de *tenencia, derecho real de posesión y cuasi posesión*, á que equivalen, respectivamente, cada una.

«*Possesion, dice, tanto quiere dezir como ponimiento de pies.*» Hasta aquí sólo expresa la ley el concepto *gramatical* de la posesión, esto es, la mera *tenencia* de las cosas corporales. Y añade: «*E segun dixeron los Sabios antiguos, posesion es tenencia derecha que ome ha en las cosas corporales, con ayuda del cuerpo é del entendimiento.*»

9. Del anterior texto se deduce que la *posesión*, como *derecho real*, es para la ley una idea *compleja*, formada por elementos de tres clases: *materiales ó físicos, morales ó psicológicos y jurídicos*. Es elemento *material ó físico*, la *tenencia que ome ha en las cosas corporales con ayuda del cuerpo*; ya por lo de *tenencia*, que antes explica la ley con la frase *ponimiento de pies*, ya por lo más expresivo de este carácter material, atendidas las palabras, *con ayuda del cuerpo*. Es elemento *moral ó psicológico*, el que se muestra por las que añade *é del entendimiento*; es decir, la posesión no tan sólo de *hecho*, sino de *voluntad*, ó sea el *ánimo* de adquirir—*animo sibi habendi*—fundado en la presunción de ser dueño: motivo por el cual se ha llamado á la posesión, como derecho real, *posesión de buena fe* y concepto equivalente al tercer supuesto fijado en el comienzo de este Capítulo. Es elemento *jurídico*, el representado por la palabra *derecha*, que se agrega á la de *tenencia*, expresiva de que ésta ha de ser *según Derecho*, ó con *título bastante* conforme al Derecho, para que la tenencia sea *derecha, y legítima* la presunción del poseedor á considerarse dueño, lo cual trae consigo la necesidad del *justo título ó causa* hábil de adquirir el dominio por parte de aquel que ostente un derecho real de posesión.

(1) 1.^a, tít. 30, Part. III.

Está acertada la ley en cuanto que ni el elemento moral ni el material, por sí solos cada uno ó ambos, serían suficientes á constituir el *derecho real de posesión*. Necesitan el elemento jurídico, mediante el cual la *tenencia material* no es ilícita, y la presunción de ser dueño es racionalmente fundada *según el Derecho*.

Á primera vista se cree no estar exacta la ley en cuanto que, por su dicción, parece ser imposible el derecho real posesorio sin la tenencia material. No es, sin embargo, cierto; ya, porque si la ley define la posesión como derecho real, es en la *integridad* de sus tres elementos *material, moral y jurídico*, y de la *actualidad* de su disfrute, ya también porque así lo acredita la siguiente (1), al distinguir la posesión en *natural é por otorgamiento de derecho*; dos maneras de ella, ora ocupando materialmente la cosa, ora considerándola propia con ánimo é intención de no abandonarla, aun cuando el poseedor no la tenga siempre corporalmente. Más claro resulta el concepto de otra ley del mismo título y Partida (2), que consagra el principio que pudiéramos llamar *permanencia de la posesión*, al decir: «*Después que ome ha ganado la tenencia de alguna cosa, siempre se entiende que es tenedor della, quier la tenga corporalmente quier non, fasta que la desampare con voluntad de la non aver; ca como quier que todavía non la tenga corporalmente la cosa, siempre puede ser tenedor della en su voluntad. E non tan solamente se entiende que es ome tenedor de la cosa por sí mismo, después que es apoderado; más aún lo es por su personero, ó por su labrador, ó por su amigo, ó por su huésped, ó por su fijo, ó por su siervo, ó por cualquier destos que la tengan ó usen della en su nombre.*»

10. Percíbese claramente la doctrina, distinguiendo tres términos: *jus possidendi, jus possessionis, possessio*. El primero, *jus possidendi*, consiste en el derecho derivado de algún título traslativo del dominio de una cosa, pero sin el hecho de su posesión, y, por consiguiente, sin haberse producido el derecho real posesorio (3). El segundo, *jus possessionis*, se origina por la posesión disfrutada con *justo título* y perdida sin voluntad, en virtud de la posesión contradictoria de otro que entró

(1) L. 2.^a, tít. 30, Part. III.

(2) 12, tít. 30, Part. III.

(3) EJEMPLO: Comprada una finca, pero no consumado el contrato con su entrega al comprador, éste ostenta por el contrato un título traslativo del dominio que le da derecho (*jus possidendi*) á reclamar tal entrega, mediante la cual se pondrá en posesión de la cosa. La acción otorgada para este fin no será *real*, sino la personal *empti*, nacida de la compra-venta. Si el comprador no esperase á que el vendedor le transmita la posesión de la cosa y entrase en ella, todavía podría éste utilizar contra aquél el remedio del interdicto, porque el vendedor conserva aún la posesión.

* 263882160

en ella manifiesta, y no clandestinamente (1). El tercero, *possessio*, representa la efectividad ó consumación del *jus possidendi*, y la falta de necesidad de utilizar el *jus possessionis*; es decir, el *derecho* y el *hecho* de la posesión en una integridad *actual* (2).

11. La *cuasi posesión* la explica la misma ley (3) añadiendo: «Las cosas que no son corporales assi como las servidumbres que han las vnas eredades en las otras, é los derechos por que demanda vn ome sus debdas, é las otras cosas que no son corporales semejantes destas, propriamente non se pueden poseer, nin tener corporalmente, mas vsando dellas aquel á quien pertenesce el uso, é consintiendo aquel en cuya eredad lo ha, es como manera de *possession*.»

Por ahora (4) estimamos el más fiel comentario del texto anterior trasladar aquí el juicio de un distinguido escritor (5) que se expresa así: «Según la opinión de autores respetables, la *cuasi posesión* lo es de las cosas incorpóreas y no de los derechos facultativos, si que de los enajenables. Á ellas, pues, habrá de referirse; y como lo incorpóreo es lo mental, lo conocido y no sentido, será todo aquello que no recaiga en cosa vista, ó cuya base no sea inmediatamente exterior, real, tangible, como se deduce de la ley 1.^a, tít. 30, Part. III, que copió á las Instituciones de Justiniano en su título de *Rebus corporalibus*, etc., y en otras varias disposiciones legales españolas. La *cuasi posesión* misma estará dedicada, pues, al usufructo, al uso, á la habitación y á los derechos personales de toda clase, no menos que á todos los que desmembran y constituyen el dominio, hecha abstracción de la totalidad de éste. En este concepto, el *cuasi poseedor* ejercerá su *cuasi posesión* de una manera incorpórea, de un modo, por decirlo así, puramente intencional, y no será preciso que ejecute actos exteriores, ó

(1) EJEMPLO: La finca comprada se entregó por el comprador al vendedor, entrando éste en posesión al consumarse el contrato; y después de poseerla, cualquiera circunstancia alejó de su posesión á dicho comprador, pero sin que interviniera la intención de dejarla, necesaria para el abandono jurídico. Á este comprador que poseyó y dejó de poseer corporalmente la cosa, corresponderá siempre un derecho á reintegrarse en esa posesión perdida (*jus possessionis*) contra otro que haya entrado en posesión de la misma, empleando al efecto diferentes recursos; el interdicto de recobrar, si no transcurrió un año desde la fecha del acto que lo ocasionó (L. 3.^a, tít. 8.^o, lib. XI, Nov. Rec., y art. 1 653, L. de Enj. civ.), la acción *publiciana*, representativa del derecho real de posesión civil ó la *reivindicatoria*, representativa á su vez del dominio, el cual es comprensivo de la posesión.

(2) EJEMPLO: El comprador de la finca fué puesto en posesión de ella por el vendedor, y sigue poseyéndola de *hecho* y de *Derecho*, sin contradicción de nadie.

(3) 1.^a, tít. 30, Part. III.

(4) Mientras se contesta al enunciado «¿pueden poseerse los derechos de todas clases?», comprendido en el núm. 18 de este mismo Cap.

(5) Don Joaquín Manuel de Moner, en su artículo «Cuasi posesión», *Revista de Legislación y Jurisprudencia*, t. LIX, págs. 367 á 370.

que exteriorice la intención, bastando que no haya actos en contrario para que se conserve.»

Anotemos de nuestra parte una salvedad, cual es que la ley de Partida estudiada no trata sólo de la posesión como derecho real sobre las cosas corporales, ni tampoco únicamente de la *cuasi posesión* en los derechos reales, sino que ofrece la *generalidad* de todo un *concepto jurídico* comprensivo de la idea *genérica* de *posesión* en todas sus modalidades, desde la mera tenencia hasta la abstracta tesis de la *cuasi posesión* del derecho de las obligaciones, ó *las otras cosas que no son corporales semejantes destas*. Entiéndase, pues, que es cosa distinta la cuestión de si los derechos de todas clases son susceptibles de *posesión jurídica* (1), y el concepto del *derecho real de posesión*, como *similar* del dominio, asunto principal de este Capítulo, en donde, tratándose por primera vez de la idea de *posesión* para determinar una *especie*, es preciso aludir á las otras y dar la noción del *género*.

12. Respecto á la posesión, según la ley Hipotecaria, basta por ahora afirmar que, ya en el concepto de mero *hecho*, ya en el de *derecho*, ya en el de uno y el más importante elemento mediante el cual se gana el dominio de las cosas por prescripción, dicha ley la reconoce existencia y efectos jurídicos propios (2).

13. Como la *posesión civil* es un *derecho real similar del dominio*, en principio puede decirse que el *contenido* de esta relación jurídica lo forman los mismos *derechos* y *limitaciones* que constituyen el de dicho dominio (3).

La diferencia está en que el derecho real de posesión es de naturaleza *relativa* y de categoría *subordinada é inferior* al dominio (4); pero tal subordinación no se aprecia mientras no se contradice el derecho real del poseedor civil por el de otro poseedor que le tenga preferente, ó por el del verdadero dueño. Así es que en el poseedor civil se ofrecen, á falta de esa contradicción, el *jus fruendi*, el *jus disponendi* y el *jus vindicandi*. El primero, que le da derecho á la percepción de los frutos de toda clase que la finca produzca; el segundo, que le faculta para su libre disposición por cualquier título de Derecho, y el tercero, que le autoriza para reintegrarse de la cosa, objeto de su posesión civil. La razón de esta asimilación de doctrina con el dominio, consiste en que el poseedor civil se reputa propietario mientras no es interpe-

(1) Contestada, según nuestra opinión, en el núm. 18 de este Cap.

(2) Que se estudian en este Tom., al tratar del Registro de la Propiedad, informaciones posesorias, etc.

(3) Extensamente explicados unos y otras en los núms. 79 y siguientes, Cap. V de este Tom.

(4) Núm. 10, Cap. I de este Tom.