

Por ejemplo; todo poseedor tiene derecho de ser mantenido en su posesión, siempre que fuere perturbado en ella, y de ser restituído, si es despojado; pero si la posesión es de menos de un año, nadie puede ser mantenido y restituído en ella judicialmente, sino contra aquellos cuya posesión no sea mejor; teniéndose como mejor para tal efecto, cualquiera otra posesión acreditada con título legítimo: á falta de éste, ó siendo iguales los títulos, la que fuere más antigua; y si fueren dudosas ambas posesiones, se debe depositar la cosa litigiosa. Se pierde la posesión cuando otro posee la cosa por más de un año; y se prescriben las cosas muebles por la posesión continua de tres años, y las inmuebles, los derechos reales y las servidumbres por veinte años (arts. 955 á 958, 953 y 1,164 á 1,196, Cód. civ.). 1

Ninguna de las presunciones legales á que nos hemos referido son incontrastables, ó de aquellas que en el tecnicismo del derecho se designan bajo la denominación *juris et de jure*, sino que pertenecen á aquella especie de presunciones que se llaman *juris tantum*: es decir, que se tienen como verdad mientras no se demuestre lo contrario, y que admiten pruebas en su contra, que pueden destruirlas y anularlas (art. 962, Cód. civ.). 2

Todos los autores están de acuerdo en que la presunción de propiedad que engendra la posesión á favor del que posee, es la única que produce inmediatamente y por sí misma; pues las acciones posesorias y la prescripción exigen el lapso de determinado tiempo además de la posesión.

En cuanto á los demás efectos que se atribuyen á la posesión, no es ella la causa generadora que los produce, sino la causa ocasional, ó más bien dicho, son las consecuencias de la presunción de propiedad que engendra.

En efecto: si en condiciones iguales se prefiere al poseedor; es en virtud de esa presunción; si se absuelve al poseedor demandado por la propiedad de la cosa que posee, cuando el demandante no acredita su pretendido derecho, es en virtud del principio que manda absolver á todo demandado cuando el actor no prueba su acción, que rige en materia de pruebas judiciales, independientemente del

1 Artículos 857 á 860, 856 y 1,086 á 1,088, Código civil de 1,884.

2 Artículo 864, Código civil de 1,884.

hecho de que posea ó no el objeto de la demanda. Y por último, el beneficio de que goza el poseedor de buena fe, de hacer suyos los frutos percibidos, se le otorga más bien por la percepción de ellos con buena fe, que con motivo de la posesión.

Reservando para su oportunidad el estudio de los demás efectos que se atribuyen á la posesión, nos limitaremos por ahora al examen del que acabamos de indicar; esto es, la percepción de los frutos por el poseedor, á cuyo objeto consagramos el siguiente artículo.

#### IV

#### De la adquisición de los frutos por el poseedor de la cosa fructífera.

Hemos dicho en el artículo I de la lección precedente, que la propiedad de una cosa da derecho á todo lo que ella produce, ó se le une ó incorpora natural ó artificialmente; y que en virtud de este derecho, que se llama *accesión*, pertenecen al propietario los frutos naturales, industriales y civiles de la cosa; de donde se infiere, que si alguno los percibe sin ningún título que pueda oponer al propietario, está obligado á restituíroslos.

Sin embargo, la ley hace una justa distinción entre el poseedor de buena y de mala fe, estableciendo una excepción á favor del primero; en virtud de la cual hace suyos los frutos percibidos, mientras su buena fe no es interrumpida (art. 931, Cód. civ.). 1

Todos los comentaristas franceses sostienen que la razón de la diferencia que la ley establece entre el poseedor de buena fe y el de mala fe consiste, en que aquél, que considera como suyos los frutos que percibe, rara vez los capitaliza, pues comunmente gasta y satisface sus necesidades en proporción á los productos que percibe; y si después de algunos años tuviera que restituír todos los frutos que hubiera percibido, se reduciría á la ruina más completa.

Por el contrario, el poseedor de mala fe sabe que no son suyos los frutos que percibe, que tarde ó temprano los reclamará el propieta-

1 Artículo 834, Código civil de 1,884.

rio y tendrá que restituirlos, y por lo mismo, se debe poner en estado de hacer la restitución sin causarse la ruina; y si no lo hace así, es por su culpa, y á causa de su conducta inmoral y dolosa.

¿Pero qué se entiende por buena y por mala fe?

Es poseedor de buena fe, según el artículo 927 del Código civil, el que posee ó cree fundadamente poseer en virtud de un título bastante para transferir el dominio: y es poseedor de mala fe el que posee, sabiendo que no tiene título: el que sin fundamento cree que lo tiene, y el que sabe que el título es insuficiente ó vicioso (art. 929, Cód. civ.). 1

La buena fe, consiste, pues, en la creencia que tiene el poseedor de ser propietario de la cosa fructífera, aunque esa creencia provenga de error ó de la ignorancia de los vicios de su título (art. 928, Cód. civ.). 2

Pero para que la buena fe sea aceptable, es preciso que se funde en una causa legítima de error, pues la ley no favorece á aquellos que, pudiendo prevenir y precaver el error fácilmente, no lo han evitado.

Esto no quiere decir que el título traslativo de la propiedad sea una condición distinta de la buena fe; sino que es un elemento, el medio de acreditarla, como se desprende claramente de la definición que la ley nos da del poseedor de buena fe, diciendo que es el que posee en virtud de un título bastante para transferir el dominio (artículo 927, Cód. civ.). 3

¿Pero qué se entiende por título traslativo de la propiedad?

La palabra *título* tiene tres acepciones, pues significa la causa eficiente ó generadora de un derecho; ó es sinónima de una cualidad, como cuando se dice que alguno ejercita una acción á título de heredero; y entonces la palabra *título* expresa la causa eficiente de un derecho; ó, en fin, significa el instrumento, el medio de prueba de la existencia de un derecho.

La última acepción no es aplicable al objeto de que nos ocupamos, porque la ley no exige que el poseedor tenga el documento justificativo de su derecho, pues su buena fe puede existir independien-

1 Artículo 830 y 12 Código civil de 1,884.

Vease lo dicho en la nota 1.ª pag. 102.

2 Artículo 851, Código civil de 1,884.

3 Artículo 930, Código civil de 1,884.

temente de tal documento; pero si son aplicables las dos primeras acepciones, que indican la causa eficiente, el principio generador del derecho, el título bastante para transferir el dominio.

En efecto: no puede haber buena fe en el poseedor, sino en tanto que cree fundadamente que es propietario, ó que posee con ánimo de adquirir la cosa para sí; y no puede tener tal creencia, si no es cuando la cosa llega á su poder por virtud de una causa susceptible de transmitirle su propiedad.

De aquí se infiere, que toda causa que es traslativa de la propiedad, por su naturaleza y por la ley, es bastante para producir la buena fe del poseedor, ya provenga de un título oneroso, como venta, permuta, pago, etc. ya de uno lucrativo, como donación, legado, herencia, etc., y que toda causa ó título que no produzca ese efecto, no puede hacer que exista la buena fe en el poseedor, como el depósito, el mandato, etc.

En consecuencia; el título debe ser de tal naturaleza, que hubiera podido transferir el dominio al poseedor, si los vicios de que está afectado y que éste ignora no se lo impidieran. Es decir: que la ley exige al poseedor una buena fe absoluta, la ignorancia de todos los vicios de que está afectado su título, sin excepción alguna, y no solamente una buena fe relativa, que consiste en la creencia de que la persona de quien la adquirió era su propietario.

Varias son las causas que pueden dar origen á los vicios del título, y de cuya enumeración y estudio se ocupan los autores. Según ellos, no se pueden considerar como poseedores de buena fe:

- 1.º Al que se ha procurado el título por medio de la violencia y el dolo:
- 2.º Al que adquirió una cosa con conocimiento de que su enajenación está prohibida:
- 3.º Al que posee en virtud de un título, que, sin estar prohibido por la ley, carece de las formas que ésta exige para su validez:
- 4.º Al que adquirió á sabiendas la cosa de un incapaz:
- 5.º Al que adquirió á sabiendas la cosa de persona que no era el propietario de ella.

La cuestión de la buena fe es de hecho, y debe decidirse según las circunstancias particulares de cada caso, y teniendo en consideración las que concurren en la persona del poseedor.

La buena fe debe apreciarse exclusivamente en la persona del poseedor, sin tener en cuenta la posesión de su autor, de manera que el sucesor, aun á título universal, de un poseedor de mala fe se debe reputar de buena, cuando ignora los vicios del título de su autor.

Por la misma razón, el sucesor, aun á título singular, de un poseedor de buena fe, se debe reputar de mala, si conocía los vicios de que estaba afectado el título de este.

La buena fe necesaria para que el poseedor haga suyos los frutos percibidos, debe existir en cada percepción, de manera que, si el poseedor la tuvo en un principio, está obligado á restituir los frutos desde la fecha en que se interrumpió esa buena fe (art. 631, Código civil). 1

Esta regla no domina igualmente en la prescripción, en la cual basta que la buena fe haya existido en el momento de la adquisición; pues aquélla reposa sobre la posesión que constituye un estado permanente y la adquisición de los frutos reposa sobre la percepción hecha de buena fe, que se verifica por hechos sucesivos y aislados que ninguna atingencia tienen entre sí, y por lo mismo, demanda la buena fe en cada uno de ellos.

Esta se interrumpe desde el momento en que el poseedor adquiere conocimiento de los vicios de que está afectado su título, cuyo conocimiento puede adquirir por los mismos medios por los cuales se interrumpe la prescripción (art. 932, Cód. civ.). 2

Según el artículo 1,232 del Código civil, se interrumpe la prescripción por los medios siguientes: 3

1.º Si el poseedor es privado de la posesión de la cosa ó del goce del derecho durante un año:

2.º Por demanda judicial, notificada al poseedor ó al deudor en su caso; ó por embargo; salvo si el acreedor desistiere de la acción intentada ó el reo fuere absuelto de la demanda ó el acto judicial fuere nulo por falta de solemnidad:

3.º Por cita para el acto conciliatorio, protesta judicial ó aseguramiento de bienes hecho en virtud de providencia precautoria; desde

1 Artículo 834, Código civil de 1,884.

2 Artículo 835, Código civil de 1,884.

3 Artículo 1,117 Código civil de 1,884.

el día en que ocurran estos actos, si dentro de un mes entabla el actor su acción en juicio contencioso.

4.º Si la persona á cuyo favor corre la prescripción, reconoce expresamente de palabra ó por escrito, ó tácitamente por hechos indudables, el derecho de la persona contra quien prescribe.

Pero por la suspensión de la buena fe, no pierde el poseedor el derecho de percibir los frutos, sino en los casos expresamente determinados en las leyes; sin embargo, queda obligado á devolver los que desde entonces haya percibido, ó su precio, si por sentencia irrevocable se declara que poseyó de mala fe. (art. 933, Cód. civ.) 1

Es decir: que la suspensión de la buena fe, el conocimiento que adquiere el poseedor de los vicios de su título, no son por sí solos, bastantes para impedirle la percepción de los frutos, sino que es necesario además que una sentencia ejecutoria en el juicio respectivo, seguido por los trámites legales, declare que poseyó de mala fe. Esto es; que es necesaria la justificación judicial de la existencia de la mala fe.

Como la restitución es tal vez imposible en especie, es decir, devolviendo los mismos frutos percibidos, por haberlos consumido el poseedor, se le ha impuesto la obligación de pagar en tal caso su precio.

Como la mala fe es un acto inmoral, la ley no presume su existencia, en virtud de que todo hombre tiene á su favor la presunción de que es honrado; y como la posesión da al que la tiene, presunción de propietario, de aquí proviene que la tenga también de poseer con buena fe, excepto en el caso de que haya adquirido la posesión por medio del despojo ejecutado con violencia; pues este hecho constituye el delito de usurpación de bienes raíces, penado por el artículo 442 del Código Penal; y es sabido que todo delito supone necesariamente la intención dolosa, la mala fe (arts. 930 y 959, Cód. civ.). 2

Para que se presuma la buena fe del poseedor es necesario que pruebe que se encuentra en las condiciones de la ley; esto es, es necesario que acredite que posee en virtud de un título bastante para transferir el dominio.

1 Artículo 836, Código civil de 1,884.

2 Artículos 833 y 861, Código civil de 1,884.

Produciendo tal prueba, nace la presunción de su buena fe, la cual como antes hemos dicho, no es incontrastable; sino que admite prueba en contrario; es decir, que se tiene como verdad mientras no se pruebe que el poseedor conocía los vicios de que estaba afectado su título. (art. 962, Cod. civ.) 1

Por esta presunción, como dijimos antes, el poseedor hace suyos los frutos percibidos, mientras su buena fe no es interrumpida. Pero además es necesario que llene dos condiciones:

1.<sup>a</sup> Que aquello que percibe sean verdaderos frutos, esto es, los productos de la cosa que la ley estima y coloca en la categoría de los frutos, según las reglas establecidas en el artículo II de la lección precedente.

En consecuencia, el poseedor sólo hace suyos los frutos propiamente tales, las producciones y reproducciones periódicas de la cosa, por efecto de la naturaleza ó de la industria del poseedor, y aquellos productos que, no siendo propiamente frutos, se les coloca en la categoría de éstos por razón de su destino y por determinación de la ley; como por ejemplo, los cortes de los montes ó bosques talaes.

Como debe comprenderse, esta adquisición es una consecuencia, un efecto de la posesión y de la presunción de propiedad inherente á ella; pues si en virtud de este derecho, hace suyo el propietario todo lo que producen los bienes ó se les une ó incorpora, es evidente que el poseedor, que ante la ley es propietario, tenga también el mismo derecho.

En esa virtud, hace suyos los frutos naturales, los civiles y los industriales.

2.<sup>a</sup> Que el poseedor haya percibido los frutos durante su posesión.

Es decir, que en tanto hace suyos los frutos el poseedor de buena fe, en cuanto los percibe; y que sin la percepción ningún derecho tiene á ellos.

En consecuencia: una vez que el poseedor de buena fe ha percibido los frutos, los hace suyos de una manera irrevocable y no tiene obligación de restituirlos cuando por efecto de la acción ejercitada por el propietario se viene á destruir su buena fe, aunque en ese momento no los haya consumido,

1 Artículo 864, Código civil de 1,884.

La ley 39, título 28, Partida 3.<sup>a</sup>, siguiendo los principios sancionados por el derecho Romano, estableció la teoría, según la cual, el poseedor de buena fe no hacía suyos los frutos de una manera absoluta sino condicional; esto es, hacía suyos solamente aquellos frutos que había percibido y consumido hasta antes de la contestación de la demanda, siendo industriales, con obligación de restituir los que no había consumido; y siendo naturales, siempre y en todo caso tenía que restituirlos. 1

El Código civil se separó de nuestra antigua legislación y del derecho Romano, que entre otros inconvenientes, tenía el de producir serias cuestiones acerca de cuándo se entendían existentes los frutos y cuándo se habían consumido, y declaró que el poseedor de buena fe hace suyos los frutos percibidos, mientras no se interrumpe su buena fe. (art. 931, Cód. civ.) 2

Se infiere de lo expuesto, que basta la percepción de los frutos para que el poseedor de buena fe los haga suyos; pero que ese hecho es absolutamente indispensable para la adquisición.

Se infiere también la necesidad de saber cuando se entienden percibidos los frutos por el poseedor.

A esta necesidad ocurre el artículo 934 del Código, declarando que se entienden percibidos, los frutos naturales ó industriales desde que se alzan ó separan: y que los frutos civiles se producen día por día, y pertenecen al poseedor en esta proporción, luego que son debidos, aunque no los haya recibido. 3

Es decir: que la ley distingue los frutos naturales é industriales de los civiles, declarando que aquéllos se perciben y adquieren por el poseedor de buena fe desde el momento en que se separan de la cosa fructífera, sin que sea necesario, por ejemplo, que las semillas estén desgranadas y entrojadas; y que los civiles se producen día por día, y el poseedor los hace suyos proporcionalmente á los días corridos, á ejemplo del usufructuario, que á su vez se considera respecto de los frutos á ejemplo del propietario.

De manera que la mente de la ley es que los frutos civiles cedan día por día en beneficio del poseedor, y que al fin de cada uno ten-

1 Instituta, § 35, de rer. div., y ley 22, Cód. de rei. vind.

2 Artículo 834, Código civil de 1,884.

3 Artículo 837, Código civil de 1,884.