

ga un derecho adquirido por la parte proporcional correspondiente aunque el pago no sea aún exigible, en virtud del principio contenido en la ley 213 *de verb. signif.* que dice: *Cedere diem, significat, inci, pere deberi pecuniam*; y en consecuencia, el lapso del tiempo es para la adquisición de los frutos civiles lo que la percepción es para la de los naturales é industriales.

Como pudiera suceder que la buena fe del poseedor se interrumpiera antes de la percepción de los frutos pendientes, y como no es justo que el propietario se enriquezca á expensas de aquél, el Código, conciliando los intereses de ambos, ha otorgado derecho al poseedor de buena fe al abono de los gastos hechos por él para la producción de los frutos naturales é industriales, que no hace suyos por estar aún pendientes al tiempo de interrumpirse la posesión, y al interés legal del importe de esos gastos desde el día en que respectivamente se hayan hecho, hasta aquel en que se verifique el pago. (arts. 935 y 936, Cód. civ.). 1

Además del principio eminentemente moral que domina en esta regla, que prohibe enriquecerse á expensas y con perjuicio de otro, existe el axioma de derecho, según el cual, se llaman frutos lo que queda deducidos los gastos: "*Nulli sunt fructus, nisi deducti impensis*," sancionado por la ley 39, tít. 28, Partida 3.^a

Los redactores del Código civil explican y justifican la regla establecida, en los términos siguientes:

"Conforme la comisión con los principios generales del derecho, ha declarado: que al poseedor de buena fe pertenecen los frutos naturales é industriales percibidos. Respecto de los pendientes se examinó bajo todos sus aspectos la cuestión gravísima que resulta al considerar el principio que establece, que la cosa fructifica para su dueño, contrapuesto al que reconoce como propietario legítimo al poseedor de buena fe, mientras ésta no se interrumpa legalmente. Razones esencialmente justas y sólidas apoyan ambos principios: la dificultad consiste en combinarlos de modo que no se lastime ningún derecho. Teóricamente pudiera admitirse el pensamiento de dar al poseedor de buena fe, la parte de los productos correspondientes al tiempo que medie entre el nacimiento de los frutos y la interrup-

1 Artículos 838, y 839 Código civil de 1884

ción de la buena fe; pero en la práctica encontraría acaso este sistema dificultades de tal tamaño, que en vez de ser fuente de bien, sería un manantial de disputas y de consiguientes perjuicios. En efecto: siendo muy difícil fijar de una manera positiva el día en que el fruto nace y el grado de madurez á que ha llegado en el momento de interrumpirse la buena fe, lo sería también calcular la parte que al poseedor debía corresponder en el producto. A estas graves consideraciones se agrega otra de no menos peso, fundada ya en la dificultad de arreglar el resto del cultivo y la manera de cubrir los gastos que para él fueren necesarios, y en los peligros de la intervención que justamente debería tener el que no administrara, mientras se cosechaban los frutos; puesto que sería casi imposible que el propietario y el poseedor obrasen de acuerdo, tanto en la dirección de la finca, como en la venta de los frutos."

"Mas si por estos motivos la comisión sostiene la ley vigente, que sólo concede al poseedor de buena fe el derecho á los gastos necesarios para la producción de los frutos, cree también de clara justicia, que además se le abone el interés legal sobre el importe de los gastos referidos. Y la razón es muy obvia: la suma que importaron los gastos cuyo fruto va á ser de otro, pudo ser empleada en otra negociación, que produjera igual ó mayor utilidad. Esa suma era además un capital propio, que de buena fe se invirtió en un negocio que sin culpa del poseedor, pasa á ser propiedad ajena. Y como nadie debe enriquecerse á costa de otro; es justo que el que recibe la utilidad, abone el interés. Más como éste varía diariamente, ya por las circunstancias generales del mercado, ya por las particulares de las personas, no puede fiarse su monto á la voluntad de los interesados. Por lo mismo se previene que se abone el interés legal."

Como indicamos desde el principio de este artículo, la ley hace una justa distinción entre el poseedor de buena y el de mala fe, en virtud de la cual aquel hace suyos todos los frutos percibidos y éste no.

Como consecuencia de esta distinción, el poseedor de mala fe está obligado á restituir los frutos que ha percibido; pero la ley establece aún otra distinción, según que aquél adquirió la tenencia por robo ó por título traslativo de dominio.

En el primer caso está obligado el poseedor á restituir todos los frutos que haya producido la cosa y los que haya dejado de producir por omisión culpable del mismo poseedor en el cultivo ordinario de la finca. (art. 937, Cód. civ.) 1

En el segundo caso, cuando el poseedor de mala fe ha adquirido la tenencia de la cosa mediante un título traslativo de dominio, sólo está obligado á restituir los frutos que ha percibido; sin que tenga responsabilidad alguna por los que la finca ó cosa debiera haber producido, á no ser que haya adquirido á sabiendas la cosa enajenada por fuerza ó miedo ó contra las prescripciones del Código civil; pues en tales casos se le considera como el poseedor de mala fe que adquiere la cosa por robo. (art. 938, Cód. civ.) 2

La razón de la diferencia consiste en que en los casos de robo y violencia, se trata de verdaderos delitos que hacen más inmoral la acción del poseedor de mala fe, y digna de un correctivo más severo.

Acerca de esta distinción, se expresan los redactores del Código en los términos siguientes:

“Se creyó también muy conveniente establecer de un modo claro la diferencia que en lo civil debe haber entre el que adquiere la cosa por medio del robo y el que, aunque de mala fe, la posee en virtud de un título que baste para transferir el dominio. Uno y otro son poseedores de mala fe, pero moral y legalmente hablando es mucho más culpable el primero. Por lo mismo debe ser distinta la obligación de restituir, salvo ciertos casos que menciona el artículo 938, y en los cuales el segundo poseedor queda equiparado al primero.”

La regla á que nos referimos no es más que la reproducción de la contenida en la ley 40, tít. 28, Partida 3.^a, que establece los cuatro casos siguientes de excepción en que el poseedor de mala fe que adquiere la cosa mediante un título traslativo de dominio, es responsable de los frutos percibidos y de los que la cosa debiera haber producido.

1.º Cuando le consta al comprador que el que vende lo hace en fraude de sus acreedores:

2.º Cuando se enajenó por fuerza ó por miedo:

1 Artículo 840, Código civil de 1,884.

2 Artículo 841, Código civil de 1,884.

3.º Cuando se compra la heredad contraviniendo á las leyes:

4.º Cuando se compra encubiertamente contra las formas que deben observarse en las ventas judiciales.

Del principio que prohíbe enriquecerse á expensas y con perjuicio de otro, se infiere que todo poseedor tiene derecho para exigir que se le abonen los gastos necesarios impendidos en la cosa fructífera; pero la ley distingue de nuevo entre el poseedor de buena y el de mala fe, concediéndole á aquél el derecho de retener la cosa mientras se le hace el pago, cuyo derecho niega á éste (art. 939, Cód. civ.) 1

Algunos autores deducen del mismo principio, que el poseedor, aun de mala fe, no está obligado á restituir los beneficios extraordinarios que hubiere obtenido, no directamente de la cosa, sino sólo por ocasión de ella, y que son más bien el resultado de su actividad y de su inteligencia personal.

La ley, desde los tiempos remotos de la legislación Romana, ha distinguido los gastos en *necesarios, útiles y voluntarios*.

Son gastos necesarios los que están prescritos por la ley y aquellos sin los cuales se pierde y deteriora la cosa; como por ejemplo, las reparaciones hechas en un edificio que amenazaba ruina (art. 943, Cód. civ.) 2

Son gastos útiles aquellos que, sin ser necesarios, aumentan el precio ó producto de la cosa; como la ampliación de un edificio para hacerlo más productivo (art. 944, Cód. civ.) 3

Son gastos voluntarios los que sólo sirven al ornato de la cosa ó al placer ó comodidad del poseedor, como las pinturas para decorar un edificio (art. 945, Cód. civ.) 4

Esta distinción de los gastos ha servido al legislador para fijar las reglas relativas al pago de ellos, pero siempre estableciendo diferencias entre el poseedor de buena y el de mala fe.

Así, pues, á todo poseedor se le deben abonar los gastos necesarios; pero sólo el de buena fe tiene derecho de retener la cosa mientras se hace el pago (art. 939, Cód. civ.) 5

1 Artículo 842, Código civil de 1,884.

2 Artículo 846, Código civil de 1,884.

3 Artículo 847, Código civil de 1,884.

4 Artículo 848, Código civil de 1,884.

5 Artículo 842, Código civil de 1884.

Esta regla no sólo está fundada en el principio de equidad que prohíbe enriquecernos á expensas y con perjuicio de otro, sino que es la consecuencia del deber que tiene el poseedor de restituir la cosa en el mismo estado en que la recibió, pues si no cumpliera con ese deber sería culpable y estaría obligado á responder de los daños causados por su negligencia. Además, el mismo propietario de la cosa estaría obligado á erogar los gastos necesarios sin los cuales no podría conservar la cosa; y es por lo mismo justo que reembolse el importe de ellos al poseedor que los erogó.

Los gastos útiles deben abonarse al poseedor de buena fe, quien tiene también derecho de retener la cosa mientras se le hace el pago: pero el poseedor de mala fe tiene derecho de retirar las mejoras útiles, si no se las paga el propietario, y pueden separarse sin detrimento de la cosa. (art. 940 y 941, Cód. civ.) 1

Los gastos voluntarios no son reembolsables á ningún poseedor; pero el de buena fe puede retirar las mejoras, si no se causa detrimento á la cosa mejorada, ó reparando el que se cause, á juicio de peritos. (art. 942, Cód. civ.) 2

Siempre que el poseedor debe ser indemnizado, tiene que justificar el importe de los gastos á que la ley le da derecho, los cuales se deben tasar, en caso de duda, por peritos; y si ha percibido algunos frutos á que no tenía derecho, hay lugar á la compensación. (art. 946 y 947, Cód. civ.) 3

Algunos autores, entre ellos García Goyena, repugnan el principio contenido en la regla precedente, como contrario al que declara propios del poseedor buena fe los frutos percibidos, mientras no se interrumpe ésta; y porque el poseedor mejorante y más cuidadoso sería de peor condición que el indiferente y descuidado.

Pero además de que aquel principio fué consignado por varios preceptos del derecho Romano y reproducido por las leyes 41 y 44, tít. 28, Partida 3.^a, creemos equitativo, que, si el poseedor está obligado á restituir los frutos á que no tenía derecho, y el propietario debe abonarle los gastos, cuyo pago puede exigir, se compense el importe

1 Artículos 843 y 844, Código civil de 1,884.

2 Artículo 845, Código civil de 1,884.

3 Artículos 849 y 850, Código civil de 1,884.

de ambas deudas, á fin de evitar operaciones inútiles y las contiendas que de ellas pudieran surgir.

Las mejoras ó aumentos de valor, provenientes de la naturaleza ó del tiempo, pertenecen siempre al propietario, pues si el poseedor no impidió ningún trabajo, ni erogó gasto alguno no tiene derecho para exigir indemnización de ninguna especie (art. 948, Cód. civ.) 1

Además, es sabido el principio fundamental de derecho, según el cual, la cosa fructifica y perece para su dueño.

El poseedor de buena fe no es responsable del deterioro ó pérdida de la cosa, aunque hayan ocurrido por hecho propio, porque su posesión de buena fe, proveniente de un título traslativo de dominio le da los mismos derechos que al propietario, mientras no se interrumpa su buena fe, y por lo mismo, puede usar y disfrutar de la cosa y hasta abusar de ella: pero sí de la utilidad que haya obtenido de la pérdida ó deterioro de la cosa, porque nadie debe enriquecerse á expensas y con perjuicio de otro (art. 947, Cód. civ.) 2

Pero el poseedor de mala fe es responsable de toda pérdida ó deterioro que haya sobrevenido por su culpa ó por caso fortuito, porque el poseedor de esta especie está siempre constituido en mora, su conducta es dolosa, y por lo mismo, no debe aprovecharle para eximirle de toda responsabilidad. Sin embargo, no es responsable de la pérdida por caso fortuito, si prueba que éste se habría verificado aunque la cosa hubiera estado en poder de su dueño, ni cuando la pérdida sobreviene natural é inevitablemente por el solo curso del tiempo (arts. 950 y 951, Cód. civ.) 3.

V.

De la traslación y pérdida de la posesión.

La posesión considerada simplemente como un hecho no es susceptible de transmitirse de una á otra persona; pero no sucede así res-

1 Artículo 851, Código civil de 1,884.

2 Artículo 850, Código civil de 1,884.

3 Artículos 853 y 854, Código civil de 1,884.