

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.<sup>a</sup>, 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.



pecto de las ventajas inherentes á ella, muy especialmente las acciones.

Podría decirse que el principio que acabamos de establecer se halla contradicho por el artículo 3,372 del Código civil, que declara, á diferencia del derecho Romano, que la propiedad y la posesión legal de los bienes, y los derechos y obligaciones del autor de la herencia se transmiten por la muerte de éste á sus herederos; pero ese precepto no es más que una ficción legal, en virtud de la cual se supone que el mismo autor entrega la posesión de sus bienes á sus herederos, quienes adquieren con ella la facultad de administrarlos. 1

En otros términos: la ley finge la transmisión de la posesión, á fin de que los bienes y derechos del difunto no queden abandonados y expuestos á perderse y deteriorarse; y de que los herederos puedan administrarlos desde luego.

Las ventajas inherentes á la posesión, y las acciones que engendra se transmiten á los sucesores universales y particulares del poseedor, así como la propiedad, cuya imagen es aquélla; pues tales ventajas, tales acciones tienen un carácter jurídico, consistente en verdaderas abstracciones transmitibles de una á otra persona por efecto solo de los contratos, independientemente de la tradición.

De lo expuesto resulta, que la posesión es transmisible por herencia; y que los herederos del poseedor continúan la posesión comenzada por él, cuando para producir algún efecto jurídico debe durar un tiempo determinado (art. 954, Cód. civ.). 2

Se infiere también, que es transmisible la posesión no sólo á los sucesores propiamente dichos, sino también á aquellas personas á quienes el poseedor tiene obligación de entregarles la posesión, por efecto de un contrato, por nulidad ó rescisión de él; pero para que aproveche al nuevo poseedor la posesión de su antecesor es indispensable que estén encadenadas las dos posesiones entre sí de tal manera, que la una no sea más que la continuación de la otra.

Y si alguno fué judicialmente mantenido ó restituído en la posesión se reputa como nunca perturbado ó despojado de ella, en virtud

1 Artículo 3,235, Código civil de 1,884.

2 El artículo 954 á que se refiere esta nota fué suprimido, por estimarse innecesario, en virtud de estar comprendido su precepto en los artículos 1,185, 3,372, 3,703, y 3,704 del Código de 1,870, que corresponden á los artículos 1,077, 3,241, 3,732 y 3,733 del Código de 1,884.

del principio del derecho Romano, sancionado por la ley 13 § 9, tít 2, lib. 41, D., que dice: "*Si jussu judicis res mihi restituta sit, accessio-nem esse mihi dandam placuit.*"

Este principio, que es la consecuencia precisa de los efectos de la litis contestación, en virtud de la cual se asimila el fallo del juez mandando restituir la cosa á un título traslativo de propiedad, ha sido sancionado por el artículo 960 del Código civil. 1

Y que es un efecto de la litis contestación y del cuasi contrato que se celebra entre el demandante y el demandado, por virtud de la demanda, nos lo demuestra el artículo 961 del mismo Código, que declara, que, el que ha sido legalmente mantenido en la posesión ó restituído en ella, tiene derecho á ser indemnizado de los perjuicios que se le hayan seguido. 2

En consecuencia, se estima que el poseedor no dejó de poseer durante el tiempo que fué víctima del despojo, por una ficción de la ley por la cual, la posesión del despojante aprovecha al despojado como si se la hubiera transmitido en virtud de un título legal.

Cujas, da la razón de la teoría que hemos establecido, en los términos siguientes: 3

"*Si inquam, ea res jussu judicis, quod, quid sit, exposui, mi restituta sit, mihi datur accessio temporis quae ea res apud praedonem fuit: quia restituendi verbum, quo judex usum est, plenam significationem habet, ut et mihi possessio accedat, et proficiat ad usucapionem.*"

Para que una posesión se pueda unir á otra y aprovechar al poseedor, que es lo que se llama accesión de la posesión, es necesario que se sigan inmediatamente la una á la otra, esto es, que no hayan sido separadas por la posesión de un tercero por más de un año.

Además, se necesita también, que ninguna de las dos posesiones que trata de unir el poseedor, la anterior y la actual estén exentas de todo vicio.

En la accesión de la posesión, se deben distinguir los sucesores á título universal de los sucesores á título particular.

Como los primeros, entran en la universidad de los bienes deja-

1 Artículo 862, Código civil de 1,884.

2 Artículo 863, Código civil de 1,884.

3 Ad, leg. 13, par. 8º. de adq. poss.



dos por el difunto, representan á su persona en todos sus derechos y obligaciones. Así es, que no se atiende á su buena ó mala fe personal, sino á la del individuo á quien representan.

De donde se infiere, que los poseedores universales deben identificar su posesión y unirla con la de su causante, de manera que, si éste había comenzado á poseer de mala fe, no pueden prescribir la cosa aunque tengan buena fe y pretendan que el término de la prescripción les comience á correr desde el momento en que empezaron á poseer.

En cuanto á los poseedores á título singular, como no representan la persona de su causante, pueden pretender que se estime su posesión desde el momento en que la adquieren independientemente de la de aquél, ó bien pretender la accesión de su posesión á la de ellos, si así conviene á sus intereses.

De la definición y de la idea fundamental que hemos dado de la posesión, según las cuales, esta consiste en la tenencia de una cosa ó en el goce de un derecho por nosotros mismos ó por otro en nuestro nombre, ó en la tenencia de una cosa con ánimo de adquirirla para sí, se infiere necesariamente que se pierde cuando falta alguno de los elementos sin los cuales no existe ni puede existir.

Es decir: que se pierde la posesión faltando la tenencia material de la cosa, ó el ánimo, la intención de conservarla para sí, y que, según hemos dicho antes, no basta la existencia de uno de estos dos elementos para conservarla.

Sin embargo, hay que tener presente que la posesión no se pierde por el solo hecho de que el poseedor no se halle en posibilidad de ejercer actos posesorios en un tiempo dado, ó por que carezca de voluntad para ejercerlos.

En otros términos la posesión se pierde por la intención del poseedor de abandonarla, ó por un impedimento material que haga imposible el estado de cosas que la constituía: por ejemplo, la ocupación perpetua de una heredad por las aguas.

Los autores distinguen, diciendo que la posesión se pierde contra la voluntad del poseedor ó con ella.

Se pierde la posesión contra la voluntad del poseedor, cuando algún obstáculo material le impide obrar físicamente sobre la cosa.

Por ejemplo: en los casos siguientes.

1.º Cuando alguno roba la cosa mueble que otro posee:

2.º Cuando se pierde la cosa poseída.

Fundados en las leyes 19, tít. 28 y 18; tít. 30, Partida 3.ª, distinguen los autores respecto de la pérdida de la posesión de los animales, según que son salvajes, mansos ó domesticados.

Se pierde la posesión de los mansos cuando se extravían; y la de los domesticados cuando pierden el hábito de ir y volver á los abrigos que les proporciona el poseedor.

Se pierde la posesión de los salvajes ó fieras cuando huyen y recobran su libertad, lo cual tiene lugar cuando se les pierde de vista ó es imposible su aprehensión.

3.º Cuando el poseedor es despojado.

El despojo puede verificarse, ya sea por que otra persona se apodere clandestinamente de la posesión de la cosa, aprovechándose de sus productos; ya lanzando de ella al poseedor ó la persona que posee en su nombre, valiéndose de la violencia.

Pero no basta para que se pierda la posesión que una persona se haya apoderado de la cosa clandestinamente ó por la fuerza, sino que es necesario además que la ocupación del despojante dure más de un año, contado desde el día en que comenzó públicamente á poseer, ó desde el día en que tuvo noticia de la ocupación el despojado, si ésta comenzó clandestinamente (art. 953, Cód. civ.). 1

4.º Cuando se destruye la cosa, ó queda fuera del comercio: por ejemplo; cuando una heredad es cubierta perpetuamente por las aguas de un río.

Pero si la heredad ha sido cubierta por una inundación pasajera, el poseedor no pierde su posesión.

Por tanto, para que se efectúe la pérdida de la posesión, es indispensable el verificativo de acontecimientos que produzcan la destrucción completa de la cosa, ó que la hagan pasar al dominio público; como cuando se verifica la mutación de cauce de un río.

Se pierde voluntariamente la posesión:

1.º Por la traslación de ella: por ejemplo; cuando por virtud de un contrato se la trasferimos á otra persona:

1 Artículo 856, Código civil de 1,884.



2.º Por el abandono de la cosa: por ejemplo; cuando la arrojamamos para que se apodere de ella el que quiera.

Todos los casos que hemos expresado están previstos por los artículos 952 y 953 del Código civil, que declara que la posesión se pierde: I

1.º Por abandono de ella:

2.º Por cesión á título oneroso ó gratuito:

3.º Por la destrucción ó pérdida de la cosa, ó por quedar ésta fuera del comercio:

4.º Cuando otro posee la cosa por más de un año, que se debe contar desde el día en que comenzó públicamente la nueva posesión, ó desde aquel en que llegó á noticia del que antes la tenía, si comenzó ocultamente.

1 Artículos 855 y 856 Código civil de 1,884.

## LECCION SEXTA.

### DEL USUFRUCTO.

#### I

#### Preliminares.

Después de habernos ocupado de la propiedad, preciso es que nos dediquemos al estudio de sus desmembramientos ó modificaciones, de las cuales, el usufructo es una de las más importantes.

La propiedad, según dijimos en la lección tercera, artículo I, resume las facultades que otorgan todos los derechos reales; y por ellos puede obtener el propietario toda la utilidad de que es susceptible la cosa, transformarla, enajenarla y aun destruirla; en una palabra, la propiedad confiere los derechos de gozar y disponer libremente de la cosa.

La reunión de estos dos derechos constituye la propiedad que los jurisconsultos llaman *plena y perfecta*; pero si se hayan separados, se dice que hay modificación de la propiedad, la cual se llama *imperfecta*.

Las servidumbres son unos desmembramientos ó modificaciones de la propiedad, reconocidas como tales desde las legislaciones Romana y de las Partidas, que las distinguían en *reales y personales*. pues aun cuando unas y otras eran unos gravámenes impuestos á los