

## TITULO CUARTO.

# DE LA POSESION.

### RESUMEN.

1. Importancia de la posesion. Diferentes acepciones de esta palabra. Definicion legal.—2. Divisiones antiguas. Division de la ley actual. Cuál es la posesion de buena fé. De quién se dice que tiene esta posesion. Presuncion en favor de todo poseedor. Excepcion en el caso de despojo violento. Cuándo hay posesion de mala fé. Quien es poseedor de esta manera.—3. Quiénes pueden adquirir la posesion. Excepcion legal respecto de las corporaciones. Regla sobre la capacidad que para poseer concede la ley á los incapacitados. Presuncion legal respecto de la posesion comenzada en nombre ajeno. Carácter del que tiene esta posesion. Presunciones que favorecen al que se tiene por poseedor segun derecho. Requisitos indispensables de toda posesion.—4. Devolucion de la cosa poseida cuando aparece el verdadero dueño. Derechos del poseedor de buena fé. Obligacion que tiene de devolver los frutos desde que se interrumpe su posesion.—5. Modos por los cuales se interrumpe la posesion. Efectos de la suspension en el poseedor de buena fé. Qué se entiende por frutos percibidos. Obligacion del dueño de abonar al poseedor los gastos de produccion en los frutos naturales ó industriales que están pendientes al interrumpirse la posesion. Derechos del poseedor para cobrar intereses sobre estos gastos.—6. Diversos poseedores de mala fé. Penas del que adquirió la cosa por robo. Deberes del que la adquirió de quien no era su dueño.—7. Abono de los gastos hechos en las fincas por los poseedores. Division y definicion de las varias especies de gastos. Diversos derechos, segun los poseedores, para su pago.—8. Necesidad de su justificacion. Tasacion por peritos en caso de duda. Compensacion con los frutos tomados sin derecho por el poseedor. Qué mejoras ó aumentos se consideran frutos de una finca.—9. Responsabilidades del poseedor de buena y del de mala fé por deterioro ó pérdida de la cosa poseida. Caso en que nadie es responsable de ellas.—10. Condiciones necesarias para la existencia de la posesion. Cuándo y de qué maneras se pierde esta.—11. Trasmision de la posesion por herencia. Derechos del poseedor en caso de ser perturbado en la posesion ó de haberla perdido injustamente. Término dentro del cual debe pedir la restitution. Cuándo no tiene esta lugar y respecto de quiénes. Qué se entiende por posesion mejor. Destino de la cosa poseida en caso de ser dudosas las posesiones de los que litigan. Efectos de la restitution ó mantenimiento judicial.—12. Qué presunciones deben admitirse en materia de posesion.

1.—Aunque el derecho de propiedad puede existir sin la posesion, la propiedad misma sin ella es incompleta, puesto que el uso y disposicion de una cosa que nos pertenece, requiere indefectiblemente que la tengamos en nuestro poder. La posesion es el derecho preliminar in-

dispensable de la propiedad, y muchas veces puede nacer esta de una posesion larga, continua y de buena fé, siendo en tales casos uno de los modos de adquirir. La legislacion antigua daba distintas acepciones á la palabra posesion. Unas veces se aplicaba á la ocupacion material de una cosa y á la posibilidad física de disponer de ella, denominándose "posesion material." Otras se referia á la ocupacion de la cosa por el que se creia su dueño en virtud de justo título, y se llamaba "posesion civil." Pero en uno y en otro caso, la posesion solo tenia por objeto las cosas corporales, pues para las incorporeales estaba reservado el nombre de "cuasi-posesion."

La idea de propiedad envuelve en sí misma la cualidad esencial de poder disponer de una cosa á nuestra voluntad. Esta idea comprende tanto las cosas corporales como las incorporeales, sin distincion; y por lo mismo, la posesion, que es el ejercicio de la propiedad, debe extenderse hasta donde aquella se extiende; ó lo que es lo mismo, la posesion comprende la tenencia de una cosa ó el goce de un derecho por nosotros mismos ó por otro en nuestro nombre.<sup>1</sup> Se ve por esto que todo lo que puede ser objeto de la propiedad lo es de la posesion, y que pudiéndose ejercitar el derecho de propiedad por sí ó por otro, la posesion puede adquirirse ó conservarse de la misma manera.

2.—Los institutistas españoles dividian la posesion en natural y civil, mas esta clasificacion no es necesaria para nuestro objeto; basta tener presente que la posesion, como uno de los modos de adquirir la propiedad, puede ser de buena ó de mala fé.<sup>2</sup> La conviccion íntima que tiene un poseedor de ser dueño de la cosa que posee, por

<sup>1</sup> Art. 919.—<sup>2</sup> Art. 920.

haberla adquirido por un título justo, constituye la posesion de buena fé. Por esto es que en derecho se tiene como poseedor de buena fé al que posee ó cree fundadamente poseer, en virtud de un título bastante para trasferir el dominio.<sup>1</sup> Si no fuera así, el ejercicio de la propiedad y la propiedad misma estarian inseguras. La ley, atenta al interes público, ha querido extender las garantías de la propiedad hasta el grado de presumir buena fé cuando existen vicios en el título que sirve de fundamento á la posesion, con tal que se ignoren, y presume que hubo ignorancia para evitar así los abusos que seguramente resultarían sin tal presuncion.<sup>2</sup> La utilidad y la conveniencia comun no podían exigir otra cosa de la ley, que no extendiendo su imperio á las conciencias, ha tenido que reconocer buena fé y presumirla en todo poseedor,<sup>3</sup> mientras no sea palpable lo contrario, como en el caso de despojo violento, en el que siempre se presume mala fé.<sup>4</sup> La convicción de no tener título ó de ser insuficiente ó vicioso el que se tiene, ó la creencia infundada de tenerse alguno, son los caracteres distintivos de la posesion de mala fé. El poseedor de mala fé es, pues, el que posee sabiendo que no tiene título, el que sin fundamento cree que lo tiene y el que sabe que su título es insuficiente ó vicioso.<sup>5</sup> La division de la posesion de buena y de mala fé es la única de que nos hemos ocupado, por ser la que produce resultados prácticos con relacion á la ley.

3.—Las personas capaces de adquirir la posesion, son las que en general, son capaces de adquirir la propiedad.<sup>6</sup> Antes hemos dicho que la posesion es un precedente ó preliminar de aquella, pudiendo por lo mismo

<sup>2</sup> Art. 927.—<sup>3</sup> Art. 928.—<sup>4</sup> Art. 930.—<sup>5</sup> Art. 929.—<sup>6</sup> Art. 921.

decirse que la capacidad para adquirir la posesion, es la misma que se necesita para adquirir la propiedad: no obstante, será conveniente consignar aquí las prescripciones relativas á la materia de posesion. Habrá incapacidad para poseer, siempre que naturalmente no pueda poseerse ó exista prohibicion legal; la naturaleza ó la ley nos darán, pues, á conocer, qué personas son capaces ó incapaces de adquirir la posesion. Segun la ley fundamental, las corporaciones civiles ó eclesiásticas, no pudiendo adquirir la propiedad tampoco pueden adquirir la posesion; por la naturaleza son incapaces todas las personas que carecen del ejercicio de la razon, como los locos y los de corta edad: en cuanto á la capacidad de los impúberes, se aplicará la regla siguiente: La adquisicion es siempre posible cuando interviene tutor, y no es posible al pupilo por sí mismo, sino cuando desarrolladas todas sus facultades tiene aptitud para comprender y querer seriamente tal adquisicion; por regla general, todos los incapacitados conforme á derecho poseen ó pueden poseer por medio de sus legítimos representantes.<sup>1</sup>

Para todos los efectos legales, se presume que el que comenzó á poseer en nombre de otro, continúa poseyendo con igual carácter,<sup>2</sup> porque la posesion de la cosa no puede tenerse á un mismo tiempo por sí y por otro; el que la tiene á nombre de otro, renueva y perpetúa á cada instante la posesion de este, y como el tiempo para tenerla por otro es indefinido, no puede fijarse la época en que el dueño debería considerarse desposeido. Esto no impide que interviniendo un hecho ó título nuevo, se deje la antigua posesion y se comience á poseer por la nueva causa ó título, de la misma manera que el tutor adquiere

<sup>1</sup> Art. 921.—<sup>2</sup> Art. 924.

la propiedad para su representado, que no puede tener conocimiento ni voluntad de adquirirla. Acaso habria dificultad en determinar en este caso quién era el verdadero poseedor jurídico, si el incapacitado ó su representante. La ley ha querido establecer en favor de los desgraciados, que el que posee en nombre de otro, no es poseedor en derecho,<sup>1</sup> pues si así no fuera, se daria lugar á que los tutores ó personeros abusasen de su encargo, aprovechándose de la posesion que habian comenzado á obtener para sus representados. Hechas estas observaciones, es conveniente advertir tambien que el poseedor de una cosa tiene á su favor la presuncion de poseer por sí mismo,<sup>2</sup> salvo, como hemos dicho, el caso de los incapacitados, que realmente no poseen por sí mismos, sino mediante sus representantes legítimos. Sin embargo, la posesion les da, como á cualquiera otro que la tenga, la presuncion de propietarios para todos los efectos legales, interviniendo siempre la autoridad del tutor, que viene á completar su personalidad. Hay además una presuncion en favor del poseedor actual, y es, que una vez que ha demostrado haber poseido en un tiempo anterior, se tiene como poseedor en el tiempo intermedio.<sup>3</sup> La presuncion en este caso es indestructible.

La incapacidad para poseer puede considerarse con relacion á las personas ó á las cosas objeto de la posesion. Con relacion á las personas, hay incapacidad cuando carecen de razon; y con relacion á las cosas, cuando por la naturaleza ó por la ley es imposible la tenencia de las mismas ó el ánimo de tenerlas; mas no se debe olvidar que la misma ley ha establecido que toda persona puede adquirir la posesion de las cosas por sí misma ó

<sup>1</sup> Art. 923. = <sup>2</sup> Art. 922. = <sup>3</sup> Art. 926.

por medio de otro que obre en su nombre, y que toda adquisicion de posesion descansa sobre un hecho material acompañado de una voluntad determinada; por consiguiente, para obtener la verdadera posesion es indispensable el poder obrar inmediatamente sobre la cosa, excluyendo cualquiera otra accion extraña, ó usar de los derechos que sobre ella tiene el dueño, sin obstáculo alguno legal.

4.—Adquirida la posesion, el legislador ha considerado siempre al actual poseedor como dueño de lo que posee mientras no se demuestre que existe uno verdadero.<sup>1</sup> Verificado este accidente, la devolucion de la cosa poseida se hace necesaria; pero son indispensables, sin embargo, las reglas que deben observarse sobre esta materia para no herir ni los derechos del poseedor ni los del dueño; para calcular los frutos y gastos invertidos durante la posesion, y tener además presente la distincion antes indicada, entre poseedores de buena y de mala fé. El poseedor de buena fé hace suyos los frutos percibidos mientras no se interrumpa su buena fé.<sup>2</sup> Cuando se habla de frutos, no hay necesidad de hacer distincion alguna; se entienden los naturales, industriales y civiles;<sup>3</sup> la buena fé, causa principal de la adquisicion de los frutos, obra igualmente en todos. La legislacion anterior solo daba al poseedor de buena fé los frutos industriales percibidos antes de la contestacion de la demanda; pero si no los habia consumido debia restituirlos al dueño, deducidos los gastos. La ley actual, solícita en evitar dificultades y cortar discusiones, ha querido que el poseedor de buena fé haga suyos los frutos percibidos, aunque no los haya consumido, porque su buena fé le dió título

<sup>1</sup> Art. 925. = <sup>2</sup> Art. 931. = <sup>3</sup> Art. 934.

para disponer de ellos como propietario. El derecho de accesion que sirve de base, tiene la misma aplicacion respecto del poseedor que respecto del dueño. Sin embargo, interrumpida la buena fé, los frutos no pertenecen al poseedor, porque desde el momento en que hay discusion hay lugar á la duda, y no podria ya obrar como propietario; debiendo aplicarse, por lo mismo, en toda su plenitud, el principio de que las cosas fructifican para su dueño; por otra parte, no podria tenerse como dueño al poseedor á quien se le disputa la propiedad, antes de declarársele vencedor en el juicio.

5.—La posesion se interrumpe de varias maneras: Por privacion de la cosa ó del goce del derecho, durante un año: por demanda judicial hecha en forma, ó por embargo: por citacion para el acto conciliatorio, protesta judicial ó providencia precautoria: por reconocimiento tácito ó expreso del derecho de otra persona sobre la cosa objeto de la posesion. Mas la suspension de la buena fé del poseedor no hace perder el derecho de percibir los frutos, sino en los casos expresamente determinados en las leyes. Para la pérdida absoluta de tal derecho seria preciso que desapareciese por completo la buena fé; por esto es que si una sentencia irrevocable declara que se poseyó de mala fé, el poseedor queda obligado á devolver los frutos que hubiere percibido desde el momento de la suspension.<sup>1</sup> Nunca debe el poseedor enriquecerse á costa del propietario; si la ley ha querido dar al poseedor de buena fé algun lucro, declarando que los frutos son suyos en recompensa de sus trabajos, cuidados y gastos hechos de buena fé, creyéndose propietario, no seria justo que despues que se ha puesto en duda su derecho por

<sup>1</sup> Art. 933.

la aparicion de un verdadero dueño, retenga el poseedor los frutos de la cosa litigiosa.

La claridad exige determinar lo que se entiende en el sentido legal por frutos percibidos. Los frutos naturales ó industriales, desde que se alzan ó separan del suelo, se entienden percibidos: los civiles, como se producen dia por dia, luego que son debidos aunque no se hayan cobrado, se tienen respecto del poseedor como percibidos;<sup>1</sup> y esta prescripcion en nada perjudica los derechos del propietario, á quien se le debe suponer voluntad de compensar el trabajo del poseedor de buena fé, que le ha conservado sus intereses. Por este mismo principio debe el propietario abonar al poseedor los gastos hechos por este para la produccion de los frutos naturales é industriales, que no hace suyos por estar aún pendientes al tiempo de interrumpirse la posesion;<sup>2</sup> pues los trabajos del poseedor en este caso quedarian sin recompensa, y el propietario aumentaria su capital con trabajo de otro, lo que no es justo ni legal. Por otra parte, el capital invertido en los gastos necesarios para la produccion de los frutos pendientes, no debe permanecer estéril para su dueño, y por lo mismo debe abonarse al poseedor el interes legal respectivo, desde el dia en que se haya invertido tal capital, hasta aquel en que se verifica el pago.<sup>3</sup>

6.—En cuanto al poseedor de mala fé, la ley ha querido con razon distinguir dos especies de poseedores: unos que hurtaron ó robaron la cosa ó entraron en ella sin derecho real ni aparente; y otros que la han adquirido por compra ú otro título de los reconocidos en derecho, pero sabiendo que el causante no era el dueño. Los poseedores que han adquirido la cosa por robo, deben resti-

<sup>1</sup> Art. 934.—<sup>2</sup> Art. 935.—<sup>3</sup> Art. 936.

tuir al propietario todos los frutos que haya producido la cosa y los que haya dejado de producir por omision culpable del mismo poseedor, en el cultivo ordinario de la finca.<sup>1</sup> Lo primero está basado en el principio de que á nadie debe aprovecharle su delito, y lo segundo en que el propietario debió ser diligente en el cultivo y pudo obtener mayores ventajas, que por culpa del detentador no obtuvo; y finalmente, en odio á los ladrones, que deben ser castigados en bien de toda la sociedad. Los poseedores de mala fé que han adquirido la tenencia de la cosa por título traslativo de dominio, solo estarán obligados á restituir los frutos que hubieren percibido, pero sin tener responsabilidad alguna por los que la finca ó la cosa pudo haber producido. De suponerse es que el poseedor en este caso hizo todo lo que estuvo de su parte para obtener el mayor lucro posible, con la esperanza, no solo de las ventajas inmediatas originadas de la abundante produccion, sino de llegar á ser propietario alguna vez. Verdad es que hubo malicia, que se obró contra justicia y se atacó el sagrado principio de la propiedad; mas esta infraccion no es tan grande, ni el delito tan repugnante como en el caso de robo. Pero si á sabiendas adquirió la cosa enajenada por fuerza ó miedo, ó contra las prescripciones de la ley vigente, se considerará al poseedor igual al que adquirió la cosa por robo, y quedará sujeto á las mismas prescripciones.<sup>2</sup> Era necesario que al mayor delito se impusiera mayor pena; y moral y legalmente hablando, es mas culpable el uno que el otro de los poseedores que hemos supuesto. La ley, para evitar los abusos que á la sombra de la legítima posesion pudieran fomentarse, ha prevenido que el poseedor de

1 Art. 937.—2 Art. 938.

mala fé nunca haga suyos los frutos que percibe; pero en el caso de no tenerse título alguno, ha querido, además, imponer la obligacion de abonar los frutos que pudo percibir, aunque no los haya percibido, porque la propiedad se extiende en virtud de la accesion, como ya hemos dicho, á los productos de las cosas; aunque como los frutos no se producen por sí mismos, sino mediante el trabajo del hombre y las expensas necesarias, creemos que la devolucion de que habla la ley envuelve de parte del dueño la carga ú obligacion de erogar ó satisfacer los gastos que hubieren ocasionado.

7.—De esta regla, del principio de derecho de que con daño ó con perjuicio de otro nadie debe enriquecerse, y de la equidad natural, que nos hace ver de distinta condicion á los poseedores de buena y de mala fé, se deriva la regla que debe observarse en el abono de los gastos hechos en las fincas que se han poseido algun tiempo por otras personas que no son sus dueños. Los gastos de que acabamos de hablar pueden ser necesarios, útiles ó voluntarios: necesarios son los que están prescritos por la misma ley; y aquellos sin los que la cosa ó finca se pierde ó desmejora:<sup>1</sup> útiles, los que sin ser necesarios aumentan el precio ó productos de la cosa;<sup>2</sup> y por último, voluntarios, los que sirven solo al ornato de la cosa ó al placer ó comodidad del poseedor.<sup>3</sup>

Conocida la naturaleza de los frutos, fácil será hacer la aplicacion de la ley. Los necesarios deben ser indemnizados tanto al poseedor de buena como al de mala fé; pero solo el de buena fé tiene el derecho de retener la cosa mientras se le hace el pago.<sup>4</sup> Si el poseedor de mala fé no hubiera hecho los gastos necesarios para la con-

1 Art. 943.—2 Art. 944.—3 Art. 945.—4 Art. 939.

servacion de la cosa poseida, seria culpable y tendria que responder de los daños y perjuicios consiguientes á su descuido: obra mal ciertamente en retener la cosa ajena, pero no en conservarla; sin tales gastos, la cosa se habria perdido del todo, ó se habria empeorado y disminuido de valor. Lo mismo acontece con los gastos útiles, relativamente al poseedor de buena fé, quien tiene derecho de retener la cosa mientras se le reembolsa de tales gastos.<sup>1</sup> La utilidad que resulta al propietario por una parte, la buena fé y esperanzas frustradas del poseedor por otra, exigen la prescripcion que se acaba de consignar. No sucede lo mismo respecto del poseedor de mala fé, porque si bien puede retirar las mejoras útiles, caso de poderse separar sin detrimento de la cosa mejorada cuando el dueño no le paga las mejoras, no puede retener la cosa ni un momento por falta de pago.<sup>2</sup> Por último, los gastos voluntarios no son abonables á ningun poseedor; pero el de buena fé puede retirar esas mejoras si no se causa detrimento á la cosa mejorada, ó reparando el que se cause á juicio de peritos,<sup>3</sup> á fin de que las cosas permanezcan en el estado que tenían antes. El poseedor de mala fé las pierde. Los gastos voluntarios, generalmente hablando, se hacen por puro placer ú ornato, y en esto hay tanta variedad y diversidad de gustos, que lo que para el poseedor fué placentero y agradable, para el dueño puede ser repugnante y aun nocivo; y en caso de no suceder así, debe creerse que hubo donacion de parte del poseedor.

8.—Para evitar los abusos que podrian originarse dejando á la voluntad del poseedor el avalúo de los gastos hechos, es indispensable que este los justifique, y en ca-

1 Art. 940.—2 Art. 941.—3 Art. 942.

so de duda debe recurrirse á la tasacion de peritos.<sup>1</sup> Si el poseedor hubiere percibido algunos frutos á los que no tenia derecho alguno, ni real ni aparente, habrá lugar á la compensacion,<sup>2</sup> como si se tratara de cualquiera otra deuda, al éstimar la indemnizacion. Para mayor claridad se debe advertir que no deben contarse entre los frutos las mejoras ó aumentos de valor, provenientes de la naturaleza ó del tiempo, puesto que deben considerarse siempre pertenecientes al propietario.<sup>3</sup> Las cosas fructifican siempre para su dueño.

9.—El poseedor de buena fé no es ni puede ser responsable del deterioro ó pérdida de la cosa poseida, aunque hayan ocurrido por hecho propio, si no le resultó utilidad ó beneficio alguno de la pérdida ó deterioro, porque es de suponerse que no tuvo voluntad de perder lo que reputaba propio. En caso de haber sucedido lo contrario, habrá obligacion de compensar tal utilidad,<sup>4</sup> porque á nadie es lícito lucrar injustamente á expensas de otro. No se observará la misma regla si el poseedor es de mala fé, pues este debe responder de toda pérdida ó deterioro que haya sobrevenido por su culpa ó por caso fortuito, en pena de su malicia. Sin embargo, hay una excepcion, y es cuando ha podido demostrar que la pérdida ó deterioro se habria verificado aunque la cosa hubiera estado poseida por su dueño,<sup>5</sup> porque en tales circunstancias no hay justicia para gravar al poseedor ni para favorecer al dueño con perjuicio de aquel. Lo mismo absolutamente debe observarse si la pérdida ha sobrevenido natural é inevitablemente por el solo trascurso del tiempo, pues militan las mismas razones.<sup>6</sup>

10.—La posesion, segun lo dicho, no es mas que la po-

1 Art. 946.—2 Art. 947.—3 Art. 948.—4 Art. 949.—5 Art. 950.—6 Art. 951.