

*Juris ignorantiam in usucapione negatur prodesse.* (1)

Creemos, pues, que es buena conclusión jurídica en esta materia, la siguiente:

*El TITULO JUSTO que puede invocarse para prescribir un terreno baldío conforme á la Ley de 26 de Marzo, debe emanar de la Autoridad Pública y no de los particulares.*

Ese título emanado de la Autoridad tendrá algunos defectos de sustancia ó de forma, que sólo pueden ser removidos por el lapso de 10 ó de 20 años según los casos, ó por «composición» de la Secretaría de Fomento arreglada á Derecho.

El lector debe tomar nota de que el artículo 44 de la Ley de 26 de Marzo de 1894, declara en *tésis general*, aunque bajo una forma inversa, que los terrenos baldíos son imprescriptibles, y que sólo pueden ganarse por prescripción 5,000 hectaras de terreno, bajo las condiciones que acabamos de estudiar.

Debe tomar nota también de que, en virtud de la no retroactividad de la ley, (2) las prescripciones parciales concedidas por dicho artículo 44, sólo pueden comenzar á correr desde el 1.º de Julio de 1894, fecha en que comenzó á regir la nueva ley.

Así es que, por muchos años todavía, las cuestiones sobre prescripción de terrenos baldíos deberán resolverse conforme á las prescripciones

(1) Fr. 4, Dig. de *juris et facti ignor.* 22, 6.

(2) Artículo 14, Constitución Federal de 1857.

de la Ley de 20 de Julio de 1863, y conforme á las prescripciones del Derecho Federal Común.

Hagamos, pues, abstracción de la ley de 26 de Marzo, y continuemos la exposición científica de las materias que abarca el presente TITULO.

## SECCION SEGUNDA.

### TITULUS.

### ARTICULO 1.º

#### INDICACIONES POR VIA DE METODO.

Creemos que tarde ó temprano vendrá el legislador ó los tribunales á declarar que los terrenos baldíos son *res habiles* para la prescripción, y bajo este supuesto, no será inútil que hablemos de los demás requisitos necesarios para la prescripción adquisitiva: bien que, conforme á nuestro propósito, enunciado ya al comenzar este Capítulo, sólo trataremos con extensión lo relativo al *justo título*.

§ II.

BONA FIDES.

Es preciso también para lograr la prescripción adquisitiva, que la posesión haya sido adquirida de buena fé; en otros términos, aquel que quiere valerse de la usucapión debe haber tenido la convicción de adquirir la propiedad en el momento en que ha tomado posesión de la cosa. La buena fé está, pues, basada en un error, que nos hace creer que el acto por el cual entramos en la posesión, nos da la propiedad. (1)

Este error se referirá en la mayor parte de los casos al derecho de aquel que nos trasmite la cosa, al cual equivocadamente creemos propietario de la cosa y con capacidad de enagenar.

Puede también provenir de que el modo de adquirir contenga, sin que lo sepamos, un vicio que, en la especie, nos impide pasar á ser propietarios. En todo caso, para que nuestro error pueda darnos el derecho de usucapir, es preciso que no sea efecto de culpable negligencia, ó como se dice ordinariamente, que sea un error excusable. Considerada bajo este punto de vista la base

(1) Ley 9, Título 29, Partida 3ª y Ley 18 del mismo Título y Partida.

de la buena fé, es, pues, una cosa negativa, á saber: *el error* ó la ignorancia del obstáculo que nos ha impedido poder ser propietarios. Pero no deja de contener un elemento positivo, á saber: la convicción de ser propietarios, que debemos tener necesariamente. De esto resulta, entre otras cosas, *que no podemos usucapir si dudamos de nuestro derecho*. Por lo demás, basta que hayamos adquirido la posesión de buena fé, si despues venimos á tener dudas acerca de nuestro derecho ó á obtener la certidumbre de que la cosa pertenece á otro, este cambio, sobrevenido despues de la adquisición, no nos impedirá cumplir la prescripción. *Mala fides superveniens non nocet*. [Maynz.] (1)

§ III.

TEMPUS.

Es necesario también para ganar por prescripción la propiedad de una cosa, que la posesión pública, pacífica y *bona fide* se haya tenido sin interrupción por todo el tiempo prefijado por la ley, *tempore lege definiti*.

(1) Ley 12, Tit. 29, Part. 3ª.

Para la prescripción ordinaria este *tiempo* es de 10 años entre presentes y de 20 años entre ausentes. (1) Para la prescripción extraordinaria ó *longi temporis*, se necesita una posesión continuada por espacio de 30 años. (2) Había también en nuestro antiguo derecho la *longissimi temporis praescriptio*, que consistía en ganar la propiedad de las cosas raíces pertenecientes á la Iglesia, y á los Consejos, por la continuada posesión de cuarenta años, y las de la Iglesia Romana por la continuada posesión de cien años. (3)

Omitimos hablar de las diversas maneras en que puede ser interrumpida la prescripción y del modo en que debe ser contado el tiempo de la posesión, porque no nos hemos propuesto escribir un tratado sobre la prescripción, sino únicamente dar algunas ligeras pinceladas que pongan en armonía nuestro trabajo sobre *res habilis* y el estudio que pasamos á hacer desde luego sobre el *justus titulus* necesario en la prescripción adquisitiva.

(1) Ley 20, Tit. 29, Part. 3<sup>a</sup>.

(2) Ley 21, Tit. 29, Part. 3<sup>a</sup>.

(3) Leyes 7<sup>a</sup> y 26, Tit. 29, Part. 3<sup>a</sup>.

## ARTICULO 2º

### DEL JUSTO TITULO EN GENERAL.

#### § I.

##### NECESIDAD DEL JUSTO TITULO.

Para obtener la prescripción adquisitiva, es necesario que la posesión haya sido adquirida en virtud de un *justo título*; es decir, en virtud de un acto que, en tésis general, es apto para dar la propiedad de una cosa, aunque en la especie haya un obstáculo, que impide esta adquisición. [Maynz.]

Esto es lo que se llama *justa causa vel justus titulus possessionis*. En otros términos, se llama *justus titulus* un acto ó contrato que es de naturaleza para trasferir el dominio por medio de la tradición que se hace de la cosa; de modo que cuando no ha sido trasferida la propiedad de esa cosa, es por defecto de la persona que hace la tradición, y no por defecto del título en virtud del cual ha sido efectuada esa tradición. (Pothier.)

Así, un título de merced sobre terrenos realengos dado por un ayuntamiento, por un gober-

§ I.

POSESIO.

Además de una *res habilis*, es necesaria la posesión *animo domini* de esa cosa, para la prescripción adquisitiva. (1) Esta posesión *animo domini* es la que se llama posesión civil; (2) pues la posesión de aquellos que tienen una cosa *tanquam alienam*, es una posesión natural que no puede producir la prescripción [Pothier.]

La posesión es la base de la prescripción adquisitiva, y es el único fundamento de ella, cuando el poseedor carece de título y de buena fé; cuando existen el título y la buena fé, la posesión es, sin embargo, un elemento esencial sin el que la prescripción no puede lograrse. (Laurent.)

La posesión es un hecho, no un derecho. Pero la ley liga ciertos derechos al hecho de la posesión.

Se explican los derechos originados de un hecho, por la presunción de propiedad inherente á ese hecho. La posesión va casi siempre unida á la propiedad, de la cual es la manifestación y el

(1) Ley 1ª, Tit. 30, Part. 3ª.

(2) Ley 2, Tit. 30, Part. 3ª.

ejercicio. Allí donde la ley ve actos de posesión tales cuales los verifica el propietario, debe suponer que la propiedad pertenece al poseedor. Podrá suceder que esta presunción sea desvanecida; pues que á veces la propiedad no va unida á la posesión; pero si el propietario no ejecuta ningún acto de posesión, mientras que si los ejecuta el poseedor, es natural suponer que el que tales actos de posesión ejecuta, tiene derecho de verificarlos: en este sentido hay una presunción de propiedad inherente al hecho de la posesión hasta que el verdadero propietario hace valer sus derechos, reivindicando del poseedor la cosa usurpada. [Laurent.] (1)

La posesión de que hablamos debe ser *pública, pacífica y no interrumpida*; (2) sobre cuyos requisitos no haremos exposición ninguna.

(1) Pomponio divide las cosas susceptibles de posesión civil en tres categorías: «*Corpora unita* ut homo, tignum, lapis; corpora *svrmera* vel *conexa* ut aedificium, navis, armarium; corpora que *ex distantibus constant*, veluti populus, legio, grex. Primum genus in usucapione quaestionem non habet: secundum et tertium habent.»

(2) Véase el título 30, Partida 3ª. Sobre estos requisitos trae Pothier abundante doctrina, en el «Tratado de la Prescripción,» Capítulo 2º, cuya lectura será muy útil al legista.