

gún tiempo, es claro que aquel que á sabiendas se subroga en su lugar en la posesión de la cosa, no cambia el título de esa posesión, y tampoco puede prescribir por tiempo ninguno la cosa empeñada.

De lo expuesto hasta aquí se deducen las siguientes conclusiones:

1. En todo caso se necesita el *justus titulus* para la prescripción adquisitiva.
2. Para la prescripción ordinaria de 10 ó de 20 años, se necesita además de un *justo titulo singular*, que haya buena fé tanto por parte del que enagena, como por parte del que adquiere.
3. En la prescripción extraordinaria, *longi vel longissimi temporis praescriptio*, tratándose de cosas raíces, se necesita además del *singularis justus titulus vel justa causa possessionis*, que haya buena fé por parte del que adquiere, admitiéndose la mala fé por parte del que enagena. En este caso, despues que han trascurrido 30 años, *venditoris mala fide non nocet*.

Tal es, en nuestro concepto, el pensamiento genuino del legislador. Por tanto, resulta verdadera y exacta la siguiente doctrina de Gregorio López:

«Nullum ergo dominium acquiritur praescribenti cum mala fide, etiam longissimo tempore; neque aliquam actionem habet ad rem vindicandam, si ceciderit a possessione, quoquumque tempore detineat.» (1) O aquel célebre dicho de Bentham:

(1) Glosa 4^a á la Ley 21, Tít. 29, Part. 3^a.

«La edad de Néstor no debería bastar para asegurar al usurpador el precio de su iniquidad.»

Todo el laberinto de opiniones sobre si puede ó no prescribirse con mala fé una cosa inmueble, resulta del vicio muy común en los autores de querer anteponer sus opiniones al sentido de la ley. Vicio que ha hecho notar y del cual se ha librado el eminente Laurent.

No será necesario repetir que la buena fé es necesaria, tan sólo al tiempo de adquirir y recibir en posesión la cosa prescriptible, pues *mala fides superveniens non nocet*.

§ III.

¿QUID EN LOS TERRENOS BALDIOS?

Sentado el principio de que en todo caso es necesario el *justo titulo* para la prescripción adquisitiva, y que es necesario haya tenido *buena fé* el adquirente al tiempo de la adquisición, es decir, que haya creído de buena fé que el que le enagenaba la cosa era dueño de ella al tiempo de enagenarla, surge una cuestión importante en la materia especial de terrenos baldíos.—Es bastante un título de venta ó merced expedido

No nos es permitido en tésis general, valer nos á nuestro favor del error, si no es que se trate de evitar una pérdida. (1) Se excusa, no obstante el error de derecho, según las circunstancias, cuando la persona que ha sido víctima de él no ha tenido ocasión de instruirse acerca de la cuestión de que se trataba. (2) Se muestra igualmente menos severidad respecto de las mujeres, los trabajadores y los soldados.» (3) [Maynz.]

La Ley 21, Título 1.º, Partida 1.ª, suaviza también el rigor del principio de que á nadie aprovecha la ignorancia de las leyes ó el error de derecho, en favor del soldado mientras está en campaña, de los aldeanos que viven en despoblado, de los pastores que cuidan los ganados en los montes, y de las mujeres rústicas.

Con verdadero pesar dejamos de escribir aquí las doctrinas que tratan del error como vicio de las conveniencias y como causa de nulidad en los contratos, y por tanto, de los títulos de dominio en que tal vicio concurriese. La materia es tan brillante y magníficamente tratada por los autores que tenemos á la vista, que nos bastaría dejarnos llevar por su mano para llenar páginas dignas de nuestros ilustrados lectores; pero por grande que sea la afinidad de esta materia con el estudio que en este lugar de nuestra imperfecta obra nos propusimos hacer, la verdad

(1) Frags. 7 y 8 Dig. h. t.

(2) Fr. 9, § 3. Dig. h. t.

(3) Fr. 2, § 1. Dig. si quis in jus vocatus, Tit. 5, Lib. 2, y Dig. Tit. 51, Lib. 2.

es que saldríamos de nuestro objeto y de nuestros propósitos, extendiéndonos á tratar todas las cosas que se relacionan con la prescripción adquisitiva. Remitimos, pues, á nuestros lectores á los excelentes escritos de Maynz y de Pothier sobre esta materia, y sólo nos ocuparemos ya de decir algo brevemente sobre los diversos títulos justos que pueden servir de fundamento á la prescripción ó de *causa justa* de la propiedad.

§ V.

DE LOS DIVERSOS TITULOS
DE DOMINIO.

TITULO PRIMORDIAL.

Es el instrumento originario y primitivo, que contiene la concesión y la época de algún derecho que nos pertenece, (1) á diferencia de los demás títulos que suponen el primero y no son más que su consecuencia. [Escriche.]

En los negocios de baldíos se entiende por título primordial *la merced, venta ó composición de un terreno hecha por el soberano en favor de persona capaz de adquirir bienes raíces*. Se da

(1) Véase Tit. 10, Libro 2º de esta obra.

también el nombre de título primordial, al documento ó instrumento auténtico en que consta dicha merced, venta ó composición.

Un título primordial de esta naturaleza, confiere sin perjuicio de tercero el pleno dominio y posesión del terreno mercedado, sin necesidad de trascurso alguno de tiempo.

TITULO VICIOSO.

Se llama así el que es defectuoso en la forma, como un acto ó instrumento que no esté firmado; ó en el fondo, como una donación no aceptada; ó en cuanto al objeto, como la posesión por vía de arrendamiento, depósito ó comodato. Respecto de estos títulos es aplicable el proloquio jurídico: *Satius est non habere titulum, quam habere vitiosum*. Y para el litigante oportuno el consejo de que *Satius est non ostendere titulum, quam vitiosum exhibere*.

TITULO VERDADERO Y TITULO NO VERDADERO.

Título verdadero es el que por estar totalmente arreglado á derecho, confiere por sí mismo la propiedad y posesión de una cosa, sin necesitar el auxilio de la prescripción.

«El título *no verdadero* puede ser *putativo, colorado y presunto*. Putativo se dice cuando se juzga que hay título, no habiéndolo hábil, como en el que cree que posee por donación lo que sólo tiene en préstamo.—*Colorado* es el que tiene apariencia de título pero no la fuerza de tal, como el que ha comprado la cosa del que no es dueño, aunque lo cree tal. *Presunto* es el que el Derecho presume que intervino, aunque en realidad no haya intervenido.» [Sala Mexicano.]

ARTICULO 3º

TITULOS DE DONDE PROCEDE LA POSESION. (1)

§ I.

DEL TITULO "PRO EMPTORE."

Justiniano cita en sus Pandectas en primer lugar, el título *pro emptore*: es decir, el contrato de venta que ha sido hecho á alguno de la cosa que posee.

(1) Tomamos lo que sigue del excelente tratado de Pothier sobre la Prescripción; declinando la honra de una originalidad inútil é imperfecta, ante la sabiduría del egregio tratadista. Nos sería fácil robar á este autor sus conceptos, y presentarlos como nuestros mediante algunos groseros disfraces. Pero esto sería vestirnos con las plumas del grajo sin que nos sirviera de disculpa la sangre fría con que muchos autores serios hacen cosas idénticas.

por autoridad incompetente para prescribir un terreno realengo?—No, en tésis general; porque la competencia de las autoridades para las ventas y composiciones de tierras nacionales, ha estado reglamentada siempre por la ley, y la ignorancia de las leyes á nadie aprovecha, según la Ley 20, Título 1.º, Partida 1.ª Sobre todo, no aprovecha para obtener lucro. *Juris ignorantia non prodest adquirere volentibus*. En esto están de acuerdo todos los autores.

Así, pues, un título de propiedad de terrenos baldíos expedido por un gobernador de Estado, por un Jefe militar ó por un ayuntamiento, no podría servir para prescribir la cosa adjudicada por dichas autoridades incompetentes, aunque el adquirente hubiera creído que podían expedir títulos válidos de dominio; porque esto es un *error de derecho*, que no puede aprovecharle y que no le libra de la mala fé al tiempo de adquirir.

Pero si el poseedor adquirió de un particular dicho terreno baldío, creyendo de buena fé que era suyo, ¿podrá aprovecharle este *error de hecho* para prescribir el terreno de tal manera adquirido? Sí; porque este error de hecho y la adquisición del *justo título* de dominio, son la base cardinal de la prescripción adquisitiva.

El error sobre los hechos no perjudica, y fuera del caso en que las ejecutorias de los tribunales sancionen el principio de que los terrenos baldíos son *res inhabiles* para la prescripción, podrán hacerse valer el error y el título, que dan

origen á un dominio vicioso, purificado por el trascurso del tiempo y la continuada posesión *in facie Reipublicae*.

§ IV.

EL ERROR.

Error juris nocet: ERROR FACTI NON NOCET.
[Fr. 2 Dig. de *jur et facti ignorantia* Lib. 22, Tit. 6.] (1) «Esta regla, sin embargo, no es absoluta; ni indica siquiera el principio que debe servir de base para la solución de las cuestiones que pueden presentarse. Ante todo, es preciso examinar si el error es de tal naturaleza que pueda ser excusado. Y es evidente que el error no puede ser excusado, cuando es el resultado de una negligencia culpable. (2)

Bajo este concepto, el error relativo á nuestros propios actos, aunque sea un error de hecho, no merece generalmente excusa; mientras que el error sobre el hecho de otro, puede ser excusable. (3) El error de derecho es considerado como proveniente de negligencia por presumirse que todos conozcan la ley.

(1) Papiniano dice: *Juris ignorantia non prodest adquirere volentibus, suum vero petentibus non nocet.*

(2) Fr. 3, pr. Dig. Sc. Macedoniano, Tit. 6, Lib. 14.

(3) Fr. 3 y Fr. 5 *eodem loco*.