

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.

§ V.

DEL TITULO «PRO LEGATO.»

El legado, lo mismo que la donación, es un justo título por su naturaleza traslativo de propiedad, el cual, por consiguiente, debe dar al legatario el derecho de adquirir por prescripción la cosa que le ha sido entregada bajo este título, cuando el que se la ha entregado no era el propietario, siempre que el legatario haya creído de buena fé que lo era.

§ VI.

DEL TITULO «PRO DOTE.»

Según el derecho romano, y aun hoy día por el derecho escrito, el título de la dote es un título por su naturaleza traslativo de propiedad; porque el marido adquiere el dominio de propiedad de las cosas que le han sido dadas en dote por la mujer, ó por otros para ella, siempre que unos y otros sean propietarios de las cosas dadas.

Es una consecuencia que este título de la dote, es un justo título que le hace adquirir por prescripción las cosas que le han sido dadas en dote, cuando una mujer, ú otros que se las han dado en dote, no eran los propietarios, con tal que el marido haya creído de buena fé que lo eran: «Titulus est usucapionis et quidem justissimus, «qui appellatur pro dote; ut qui in dotem rem accipiat, usucapere possit spatio solemni, quo solent, qui pro emptore usucapiunt;» l. 1, D. *pro dote*.

§ VII.

DEL TITULO «PRO SUO.»

El título *pro suo* es un título general de posesión de todas las cosas, cuya propiedad adquirimos ó pensamos adquirir con razón. Este título comprende bajo su generalidad todos los diferentes títulos por los cuales adquirimos la propiedad de una cosa [cuando la persona de quien la adquirimos es propietaria], tanto los que tienen un nombre particular como los que carecen de él.

Cuando el título en virtud del cual poseo tiene un nombre que le es particular, poseo en virtud de este título y en virtud también del tí-

tulo general *pro suo*; cuando no lo tiene, mi título de adquisición no tiene otro nombre que el del título general *pro suo*.

«Pro suo possessio talis est, cum dominium nobis adquiri putamus, et præterea *pro suo*: ut puta, ex causa emptionis, et pro emptore, et pro suo possideo.

Item donata, vel legata, vel pro donato, vel pro legato, etiam pro suo possideo; l. i. D. pro suo. (1)

Estos diferentes títulos, que carecen de nombre y que nos hacen adquirir la propiedad de las cosas, por la tradición que nos ha sido hecha, cuando el que la ha hecho ó consiente en ello es el propietario, constituyen justos títulos, los cuales, caso que no lo sea, nos dan el derecho de adquirirlas por usucapión ó prescripción, siendo esta la usucapión que llamamos *pro suo*.

Como ejemplo de estos diferentes títulos puede citarse una transacción por la cual aquel con quien transigía, me ha cedido cierta cosa como perteneciéndole, aunque en realidad no le perteneciera; esta cesión, que me hubiera hecho adquirir la propiedad de esta cosa, en virtud de la tradición hecha, si hubiera sido el propietario, es un justo título, que me da el derecho de ad-

(1) La posesión con el título *pro suo* es cuando nosotros juzgamos que adquirimos el dominio, y poseemos por aquella causa, por la cual se adquiere, y á más de esto como propio; v. g.: lo que poseo por causa de venta, lo poseo con título *pro emptore* y *pro suo*; y lo poseo también con el título pro donato ó pro legato, l. i. D. pro suo, tit. 10, lib. 41. Concuerda con la L. 14, tit. 29, Partida 3.

quirirla por prescripción: *Ex causa transactionis habentes justam causam possessionis, usucapere possunt*; l. 8, *Cod. de usucap. pro emp.* Es una usucapión *pro suo*.

No cabe duda alguna que los contratos de permuta y de censo, siendo de naturaleza traslativos de propiedad, son justos títulos, por los cuales puedo adquirir por prescripción la finca que me ha sido permutada, ó dada á censo, por alguno á quien creía propietario y que sin embargo no lo era.

El contrato de sociedad es un contrato que por su naturaleza es traslativo de propiedad; porque adquiero por este contrato la propiedad de las cosas que mi asociado ha traído á la sociedad, las cuales, siendo mi asociado propietario, corresponden á mi lote, en virtud de la división efectuada por los bienes de la sociedad. Este contrato es, pues, un justo título que no pudiéndome transferir la propiedad de dichas cosas, cuando no la tenía mi asociado, de quien las tengo, debe á lo menos darme el derecho de adquirirlas por prescripción. Debe darme *causam usucapiendi*.

Cuando un hombre, en virtud de su contrato de matrimonio, ha traído á la comunidad una finca ó alguna otra cosa de la que era poseedor de mala fé, si dicha finca, en virtud de la división de los bienes de la comunidad, corresponde á la mujer que ignoraba correspondiese á su marido, podrá adquirirla por prescripción en virtud de un título por el cual su marido la trajo en co-

munidad; y el tiempo de esta prescripción empezará á correr desde el día de la división.

Cuando es una mujer la que ha traído á la comunidad una finca, que poseía de mala fé, el marido, que ignora que esta finca pertenecía á su esposa, y de la que es poseedor de buena fé, en virtud del título de su contrato de matrimonio, por el cual su mujer la ha traído á la comunidad, puede empezar la prescripción de esta finca desde el día que ha sido puesto en posesión durante el matrimonio, y concluirla durante el mismo, porque el marido, durante el matrimonio, es señor por el total de todos los bienes que componen la comunidad. Pero si, en virtud de la división que deberá efectuarse, esta finca traída por la mujer corresponde á la misma, dicha finca, considerándose en este caso haberle siempre pertenecido, y no haberle pertenecido jamás al marido, no tendrá lugar la prescripción.

## § VII.

### DEL TITULO «PRO SOLUTO.»

El pago que se nos hace de una cosa y que nos trasfiere la propiedad, si el que lo ha hecho ó consentido hubiese sido el propietario, es un justo título que nos da el derecho de adquirir la

cosa por prescripción. Los jurisconsultos dan á este título el nombre de *pro soluto*. Yo poseo *pro soluto*, y puedo prescribir *pro soluto*, la cosa que se me ha pagado, tanto si se me ha pagado la cosa misma que me era debida, como si en su lugar me he conformado á aceptar otra: «Pro soluto usucapit, qui rem debiti causa recipit; et non tantum quod debetur, sed et quodlibet pro debito solutum, hoc título usucapi postest;» l. 46, D. de usucap.

En cuanto al título *pro soluto* hay que observar, que aunque un pago supone una deuda, sin embargo, aquel á quien se ha pagado una cosa que creía de buena fé debérsele, puede prescribirla, aunque nada le fuera debida. Pomponio opina de este modo: «Hominem quem ex stipulatione te mihi debere falso existimabas, tradidisti mihi. Si scissem mihi nihil debere, usu eum non capiam; quia si nescio, verius est ut usucapiam, quia ipsa traditio ex causa quam veram existimo, sufficit ad efficiendum, ut id quod mihi traditum est, pro meo possideam;» l. 3, D. pro suo.

El contrato de venta, siendo por su naturaleza traslativo de propiedad, es un justo título que puede hacer adquirir por prescripción al comprador de buena fé la cosa que le ha sido vendida, por efecto de la posesión habida.

Los actos equivalentes á la venta son también justos títulos, que pueden llamarse *pro emptore*. Por ejemplo, cuando alguno en pago de una cantidad de dinero que me debía, me ha dado una cosa que yo creía pertenecerle, aunque resultara falso, esta dación en pago es una especie de venta, que me hace de esta cosa; *dare insolutum est vendere*; y por consiguiente es un justo título, análogo al título *pro emptore*, que me debe hacer adquirir por prescripción la cosa, en virtud de la posesión que ha nacido de este título.

Ulpiano cita otro ejemplo de un título equivalente á la venta, cuando dice: *Litis æstimatio similis est emptioni*, l. 3, *pro empt.* Para comprender esto, supongamos que he usurpado á Pedro la posesión de una cosa, que pertenecía á Pablo. Habiendo sido condenado á restituir la cosa á Pedro, y por no dar cumplimiento á esta sentencia, se me ha condenado á pagarle el valor con cierta cantidad de dinero que le he entregado. La posesión que tengo de esta cosa, en virtud del pago verificado á Pedro, es una posesión que procede de un justo título, parecido al título *pro emptore*, en cuya virtud he podido adquirir esta cosa por prescripción contra Pablo, que ignoro es el propietario: porque el pago que he hecho á Pedro encierra una especie de venta que Pedro me ha

hecho de esta cosa, cuyo importe le he hecho efectivo con la suma que le he entregado. *Possesor qui litis æstimationem obtulit, pro emptore incipit possidere*; l. 1. D. *pro empt.* (1)

## § II.

### DEL TITULO «PRO HÆREDE.»

El título *pro hærede*, es decir, el título de sucesión, es también un justo título. Es un título que por su naturaleza es traslativo de propiedad; porque trasmite al heredero la propiedad de todas las cosas de la sucesión de que era propietario el difunto. Si no le trasfiere la propiedad de las cosas que el difunto poseía sin ser propietario, no es debido á la falta de título, sino por falta de derecho en la persona del difunto, que no ha podido transmitir un derecho de propiedad que no tenía. Pero no es que transmita á su heredero la propiedad de las cosas; le trasmite, cuando las poseía en virtud de un justo título, el derecho de continuar y concluir la prescripción.

Obsérvese que la posesión que el heredero tiene de las cosas de la sucesión, no siendo una

(1) El poseedor que ofreció el importe de la cosa litigiosa empieza á poseer con el título *pro emptore*. L. D. pro. emp. título 3, lib. 41. Concuerta con el título 29, libro 7 del Código

nueva posesión de estas cosas que empieza en su persona, sino tan sólo la continuación de la posesión que tenía el difunto, como lo veremos en el capítulo siguiente, el título *pro hærede* no puede solo hacer adquirir por prescripción al heredero de las cosas que el difunto poseía, sin ser el propietario, si no va acompañado de otro justo título, de donde haya nacido la posesión del difunto.

§ III.

DEL TITULO «PRO DONATO.»

No importa, para adquirir por prescripción una cosa, por medio de la posesión que se ha tenido, que el título de donde procede la posesión sea un título oneroso ó un título lucrativo, con tal que sea un justo título, es decir, un título que sea de su naturaleza traslativo de propiedad. Por esto, Paulo nos dice que el título de donación es un título por el cual se puede adquirir por usucapion ó prescripción: *Pro donato usucapit, cui donationis causa res tradita est*; l. 1, D. *pro donat.* (1)

(1) Puede usucapir con el título *pro donato* aquel á quien se le entregó la cosa por causa de donación. L. 1 D. *pro donat.* Conuerda con la ley 18, tit. 29, Part. 3ª.

§ IV.

DEL TITULO «PRO DERELICTO.»

El abandono que alguno hace de una cosa, no queriendo que le pertenezca más, es, para el que se apodera de esta cosa, un justo título, un título traslativo de propiedad, porque el que la ha abandonado consiente tácitamente en que el dominio de esta cosa que abdica pase y se transfiera al que de ella llegue á apoderarse.

Cuando alguno ha abandonado una cosa que poseía como suya, y de la que no era propietario, este abandono no puede hacer adquirir al que se ha apoderado de la misma, el dominio de propiedad que no tenía el que la ha abandonado: pero este abandono constituye en este caso un justo título que da al que se ha apoderado de la cosa el derecho de adquirirla por el tiempo de la prescripción, cuando llegá á saber que ha sido abandonada, aunque ignore por quién. Este es el caso del título de usucapion *pro derelicto*, y en este sentido se debe tomar lo que Paulo nos dice: *Id quo pro derelicto habitum est, et haberi putamus, usucapere possumus, etiam si ignoremus á quo derelictum sit*; l. 4, D. *pro derel. icto.* (1)

(1) Lo que se dejó con el ánimo de no querer tener, y juzgamos que lo retenemos, lo podemos usucapir, aunque ignoremos quién lo dejó por no quererlo tener. L. 4, tit. 8, lib. 41, D. *pro derel.*