

ARTICULO 4º

DE LAS CONDICIONES INDISPENSABLES
EN TODO TITULO
HABIL PARA LA PRESCRIPCION.

Además de que, para la prescripción es necesario que el título de donde procede la posesión sea un título por su naturaleza traslativo de propiedad, se requiere: 1º que sea un título legítimo; 2º que no esté suspendido por alguna condición, y por ultimo, que continúe siendo el título de esta posesión durante todo el tiempo requerido para el cumplimiento de la prescripción.

§ I.

DE LA LEGITIMIDAD DEL TITULO.

Para que un poseedor pueda adquirir por prescripción la cosa que posee, es indispensable que el título de donde proceda la posesión sea

un título legítimo. Si su título es nulo, un título nulo no se considera un título, y la posesión que procede del mismo, es una posesión sin título que no puede producir la prescripción.

Por ejemplo, la institución de heredero en una persona incapacitada por la ley, como constituye un título nulo, si este incapacitado se ha puesto en posesión de los bienes de la sucesión del difunto, que le instituyó heredero, nada puede adquirir por la prescripción de los bienes de esta sucesión: *Constant eum [demum] qui testamenti factionem habed, pro hærede usucapere posse; l. 4, D. pro hærede.*

Lo mismo sucedería de un legado que se hubiese hecho á uno que carece de capacidad; no podría adquirir por prescripción la cosa legada por el heredero que ignoraba que era incapaz; porque el legado, si es un título malo, no puede subsistir en su persona, siendo por la ley incapaz de todo legado:

« Nemo potest legatorum nomine usucapere, « nisi is cum quo testamenti factio est, quia ea « possessio ex jure testamenti proficiscitur; » l. 7, D. pro leg.

Cuando alguno se ha puesto á título de sucesión en posesión de los bienes de su pariente á quien creía fallecido, aunque viviera todavía, no puede adquirir dichos bienes por prescripción; porque su título es un título nulo, no siendo posible haya sucesión de un hombre en vida: « Pro « hærede ex vivi bonis nihil usucapi potest, etiam

§ III.

DEL TIEMPO
QUE DEBE PERMANECER EN VIGOR
EL JUSTO TITULO.

Para que el justo título de donde procede la posesión de un poseedor de buena fé, pueda producir la prescripción, debe continuar siendo el título de esta prescripción durante todo el tiempo requerido para el cumplimiento de la prescripción. (1)

Si antes del cumplimiento de este tiempo sobreviene al poseedor un nuevo título para la continuación de su posesión, el título en virtud del cual el poseedor había empezado, no siendo ya más el título de la que continúa, deja de producir la prescripción; el tiempo que había hecho correr queda suspendido desde que cesa de ser el título de la posesión que continúa; y si el título de la que continúa no es de aquellos por los cuales se puede prescribir, la prescripción no podrá cumplirse. Esto es lo que nos enseña Pomponio: *Qui quum pro hærede vel pro emptore usucapere*

(1) «Sub conditione, sed tantum resolvi sub conditione.»

ret (1) *precaria rogavit, usucapere non potest*; l. 6, D. *pro empt.* (2)

§ IV.

SOBRE LA CREENCIA
DE EXISTIR UN JUSTO TITULO.

Para dar principio á la prescripción ordinariamente no basta que un poseedor crea exista un justo título de donde nazca su posesión, si en realidad no ha intervenido. Por ejemplo, no basta que crea que le ha sido vendida una cosa, que le ha sido legada, si resulta que no le ha sido vendida ni legada. Celso, lib. 34, «*errare eos ait qui existimarent, cujus rei quisque bona fide adeptus sit possessionem pro suo usucapere eum posse: nihil refert emerit, nec ne; donatum sit, nec ne; si modo emptum vel donatum sibi existimaverit; quia neque pro legato, neque pro donato, neque pro dote usucapio valeat, si nulla donatio, nulla dos, nullum legatum sit. Idem et in litis æstimatione placet, ut nisi veræ litis*

(1) «Id est, usucapionis tempus inclisaverat, et nondum compleverat.» [Nota de Pothier.]

(2) Si el que poseía la cosa con el título *pro herede* ó *pro emptore*, la dió en presario no la puede usucapir. L. 6, tít. 5, lib. 41. *Pro empt.*

« æstimatione placet, ut, nisi quis veræ quis litis
« æstimatione subierit usucapere non possit; » l.
27, D. de usucap. (1)

Lo mismo sucede respecto á los demás títulos de la prescripción. Por ejemplo, no basta para que uno pueda adquirir una cosa por prescripción *pro derelicto*, que haya creído que esta cosa de la que se ha apoderado era una cosa que había abandonado el poseedor, si en realidad no había sido abandonada: «Nemo potest pro derelicto usucapere qui falso existimat rem pro derelicto habitam esse;» l. 6, D. *pro derel.*

Sobre todo, en cuanto al título *pro emptore*, no basta, para adquirir una cosa por prescripción, que el poseedor se haya creído equivocadamente haberla comprado, si es que ninguna venta ha tenido lugar, porque es una cosa particular á la prescripción *pro emptore* que para otra prescripción es necesario que el poseedor haya sido de buena fé, no solamente al tiempo de la prescripción, en virtud de la cual ha empezado á poseer la cosa, sí que también al tiempo del contrato, como lo hemos visto *supra*. Es, pues, necesaria la existencia de un contrato: «Pro emptore possidet qui revera emit: nec sufficit tantum in ea

(1) Yerran los que juzgan que los que obtuvieron con buena fé la posesión de alguna cosa, la pueden usucapir con el título de propia; y que nada importa que sea comprada ó donada, si cree que se le vendió ó donó; porque como legado, donada ni dada en dote es válida la usucapición, si no hubo donación, legado ni dote. Lo mismo se dice respecto la estimación de la cosa litigiosa, si no la hubo, que no se puede usucapir. L. 27. D. de usucap. tit. 3, lib. 41. Concuerta con la Ley 14, tit. 29, Part. 3.

« opinione esse eum, ut putet se pro emptore possidere, sed debet etiam subesse causa emptionis.
« Si tamen existimans me debere, tibi ignoranti tradam, usucapies. Quare ergo, et si puten me
« vendidisse et tradam, non capies usu? Scilicet
« quia in cæteris contractibus sufficit traditionis
« tempus. Sic denique si sciens stipuler, rem alienam usucapiam. Si cum traditur mihi existimem illius esse. Atin emptione et illud tempus
« inspicitur quo contrahitur. Igitur et bona fide
« emisse debet, et possessionem bona fide adeptus esse; » l. 2, D. *pro empt.* (1)

Sin embargo, aun respecto al título *pro emptore*, cuando la creencia que tiene el poseedor de que posee una cosa á título de venta aunque tal venta no haya existido no deja de tener un justo fundamento: esta creencia que descansa sobre un fundamento justo, equivale á un título y puede ser comprendida bajo el título general *pro suo* pudiendo, en consecuencia, dar principio á la prescripción.

Africano nos cita como ejemplo el caso en

(1) El que verdaderamente compró, posee con el título de compra, y no basta que crea que posee con este título; porque también debe verificarse causa de venta. Pero si juzgando que yo debía alguna cosa, te la entregase ignorándolo tú, la usucapirás. ¿Pues por qué razón, aunque juzgue que yo vendí alguna cosa, y la entregué, no la usucapirás? Conviene á saber, porque en los demás contratos basta que se mire al tiempo de la entrega: y así se estipulase la cosa ajena sabiendo que lo es, la usucapirás si al tiempo que se me entrega juzgase que es de aquel de quien la estipule; pero en la compra también se mira al tiempo del contrato. Esto supuesto se debe haber comprado con buena fé, y tenerla también al tiempo que se adquiere la cosa. L. 2, tit. 5, lib. 41. *Pro empt.* Concuerta con la Ley 12, tit. 29, Part. 3.

CAPILLA ALFONCINA

que he encargado á alguno la compra de alguna cosa por mi cuenta. Mi mandatario me ha remitido esta cosa, la cual me dice ha comprado en cumplimiento del encargo que le di: aunque no la hubiese comprado y fuese suya la cosa que me ha remitido, el mandato que le he dado de comprarme esta cosa que me ha entregado constituye para mí un justo motivo para creer que esta cosa ha sido comprada por mi cuenta, y que ha debido mediar un contrato de venta. Esta creencia que tengo apoyada sobre tal fundamento, equivale á un título, y debe dar comienzo á la prescripción de la cosa que poseo bajo esta creencia: «Quod «vulgo traditum est, eum qui existimat si quid «emisse, nec emerit, non posse pro emptore usu- «capere: hactemis verum esse ait, si nublam jus- «tam causam ejus erroris emptor (1) habeat. Nam «si forte servus vel procurator, cui emendam rem «mandasset, persuaserit ei se emisse, atque ita «tradiderit, magis esse, ut usucapio sequatur;» l. 1, 2, D. *pro empt.*

Paulo cita este otro ejemplo: un hombre, cuya enagenación mental me era desconocida, me ha vendido y entregado una cosa, sin que en aquel momento me diera ninguna señal de locura. Esta venta es nula: un loco, siendo incapaz de contratar, no hay venta. Pero esta venta nula, para mí que no he podido inquirir la enagenación mental del vendedor, constituye un justo motivo para creer que la cosa me ha sido vendida, y esta

(1) El poseedor que se cree comprador. [Nota de Pothier.]

creencia mia, teniendo un justo fundamento, equivale á un título para abrir el curso de la prescripción: Si á furioso «quem putem sanæ mentis «emero, constitit usucapere utilitatis causa me «posse, quamvis nulla asset emptio;» l. 2, § 16, D. *pro empt.* (1)

(1) Esta ley dispone: «Si comprases al furioso creyendo que no lo era, consta que por causa de utilidad tiene lugar la usucapion aunque sea nula la venta, y por esto no me compete eviccion ni la accion Publiciaria, ni se puede usar del tiempo de la anterior posesion.»

« si possessor mortui rem fuisse existimaverit;» l. 1, D. *pro hærede*. (1)

Al contrario, si una cosa legada á alguno le ha sido entregada en vida del testador y ha creído puede adquirirla por prescripción, si ha creído que pertenecía al difunto que se la legó: «Ea re-
« quæ legati nomine tradita est, quamvis domi-
« nus ejus vivat, legatorum tamen nomine usus
« capiatur;» l. 5, D. *pro leg.* (2) «Si is cui tradita est mortui esse existimaverit;» l. 6, D. *de tit.* (3)

Cujas nos explica la diferencia diciendo: que no puede haber sucesión de un hombre que vive, al paso que pueden existir legados, pudiendo un testador entregar á alguno con anticipación las cosas que le ha legado.

Una donación entre consortes, siendo un título nulo, resulta que el cónyuge donante no puede, ni durante su matrimonio, ni despues de su disolución, adquirir por prescripción la cosa que le ha sido dada por el otro cónyuge.

Pero si, despues de la muerte del cónyuge donante, su heredero consintiese el cumplimiento de esta donación, este consentimiento del heredero á la donación es un nuevo título legítimo que trasfiere al donatario la propiedad de la cosa, si el heredero es el propietario; el derecho de ad-

(1) De los bienes del que vive no se puede usucapir cosa alguna con el título *pro herede*, aunque el poseedor juzgue que la cosa era del que ya había muerto. L. 1, D. *pro herede*, título 6, lib. 41. Concuerta con la ley 18, tit. 21, Part. 3.

(2) Lo que se entregó como legado, aunque viva el señor de ello, podrá usucapir como legado. L. 5, tit. 8, lib. 41, Part. 3.

(3) Si aquel á quien se entregó creyese que era del que había muerto. L. 6, tit. 8, lib. 41, Part. 3.

quirir por prescripción cuando no lo es: «Si inter
« virum et uxorem donatio facta sit, cessat usu-
« capio. Item si vir uxori rem donaverit, et di-
« vortium intercesserit, cessare usucapionem Cas-
« sius respondit, quoniam non possit causam pos-
« sessionis sibi ipsa muctare; alias ait, post di-
« vortium ita usucapturam, si eam maritus con-
« cesserit, quasi nunc donasse intelligatur;» l. 1, § 2. D. *pro donato*. (1)

Cuando la falta del título no procede sino de alguna falta de forma, si aquel á cuyo favor la forma está establecida se conforma con ella, y considera como legítimo el título, debe también reputarse legítimo. Por ejemplo: cuando en algún legado existe una falta de forma, si el heredero no quiere hacer en ella ningún reparo y ha hecho al legatario la entrega de la cosa legada, éste adquiere la propiedad si el heredero fuese el propietario; ó el derecho de adquirirla por prescripción [*tit. pro legato*] si no lo fuese: «Pro
« legato usucapit cui recte legatum relictum est.
« Sed et si non jure legatum relinquatur..... pro
« legato usucapi, post magnas varietates, obti-
« nuit;» l. 9, D. *pro legato*. (2)

(1) Si intervino donación entre marido y mujer no tiene lugar la usucapión, y se divorciasen, también cesa la usucapión, como respondió Casio; porque no puede por sí mismo mudar la causa de la posesión, lo contrario dice, que usucapirá despues del divorcio si el marido le donase; porque sí entiende que nace la donación en este tiempo; pero Juliano juzga que la mujer posee lo que le donó el marido. L. 1, § 2, tit. 8, lib. 41. *Pro donato*.

(2) Puede usucapir con el título *pro legato* aquel á quien se le legó conforme á derecho; pero si no se legó conforme á derecho, ó se revocó el legado despues de varias opiniones, prevaleció la de que se podía usucapir con el título *pro legato* [tit. 8, lib. 41.]

BIBLIOTECA DE DON ALFONSO X

Generalmente, cuando un heredero me ha entregado una cosa por vía de legado, tanto si me ha sido legada como no, tengo un título para adquirirla por prescripción: si no ha habido legado, no será el título *pro legato* el que pueda invocar; pero sí el título *pro suo*: «Quod legatum «non sit, ab hærede tamen perperam traditum «sit, placet á legatario usucapi, quia pro suo possidet;» l. 4, § 2. D. *pro suo*. (1)

Cuando alguno me ha vendido una cosa y en virtud del contrato me devuelve el precio, este contrato es nulo como venta, pero como donación es legítimo; por cuya razón puede servir de título para adquirir la cosa por prescripción: no será, pues, el título *pro emptore*, sino el título *pro donato*: «Donationis causa facta venditione, non pro «emptore, sed pro donato res tradita usucapitur;» l. 6, D. *pro donato*. (2)

(1) Si el heredero entregó por error lo que no se había legado: se determina que el legatario lo puede usucapir; porque posee con el título *pro suo* l. 4, § 2. D. *pro suo* tít. 11, lib. 41. Concuerda con la L. 14. tít. 29, Part. 3.

(2) Si se vendió por causa de donación, no se usucapirá lo que se entregó con el título *pro emptore*, sino con el de *pro donato*. L. 6, D. *pro donat*. tít. 7, lib. 41.

§ II.

DE LA NO SUSPENSION DEL TITULO.

Para que el tiempo de la prescripción de una cosa pueda empezar á correr es necesario que el título de donde la posesión procede, no esté suspendido por ninguna condición; porque, en tanto que la condición no se ha cumplido todavía, en la incertidumbre de si este título tendrá efecto y si habrá adquirido del poseedor la cosa que posee, éste no puede poseerla como una cosa que le pertenece, sino como una cosa que podrá pertenecerle, si es que existe la condición: porque en cuanto á esta cosa no puede aún tener *opinionem quæsitæ dominii*, la cual es necesaria para hacer correr el tiempo de la prescripción, como lo hemos visto *supra*. De conformidad á estos principios, Paulo nos dice lo siguiente: *Si sub conditione emptio facta sit, pendente conditione emptor usu non capiat*; l. 2, § 2. D. *pro empt*. (1)

Paulo añade que la prescripción no puede correr antes del cumplimiento de la condición, aun cuando el poseedor creyese por error que la

(1) Si se compró bajo de condición pendía esta no puede usucapir el comprador. L. 2, § 2. D. *pro empt*. tít. 7, lib. 41.

condición se ha cumplido: «Idemque est, etsi utet conditionem extitise, quæ nondum extitit; similis est enim ei qui putat se emisse.» (1) L. 2, § 2. Dig. *pro empt.* tit. 7, Lib. 41.

El por qué de esto es que la creencia *quesiti domini*, que es necesaria para hacer correr el tiempo de la prescripción, debe ser una opinión que resulte del título de donde nace la posesión. Pues mientras el título de donde nace la posesión queda suspendido por una condición, todavía no es de naturaleza para poder hacer creer al poseedor que ha adquirido la cosa; la falsa creencia que tiene el poseedor de que la condición se ha cumplido, y que en consecuencia, ha adquirido la cosa comprada siendo una creencia que no dimana del título de donde procede la posesión, y careciendo de razón suficiente, no puede hacer correr la prescripción; la opinión que un poseedor puede tener de que ha comprado la cosa que posee, y que, en consecuencia, ha adquirido la propiedad, si á pesar de esto no la ha comprado, no es tampoco suficiente para hacer correr la prescripción, porque carece del fundamento necesario. Por la misma razón, la falsa creencia que tiene el poseedor de que se ha cumplido la condición de su contrato de adquisición, no puede hacerla correr.

Hay que observar que tan sólo las condiciones suspensivas impiden el curso de la prescrip-

(1) Lo mismo se ha de entender cuando alguno juzga que compró. L. 2, § 2. D. *pro empt.* tit. 7, lib. 41.

ción, hasta su cumplimiento. No sucede así respecto á las que son resolutorias. La diferencia consiste en que las condiciones suspensivas suspenden y detienen hasta su cumplimiento todo el efecto del contrato en que están establecidas. Por ejemplo, cuando en un contrato de venta se ha establecido una condición suspensiva, queda incierto, hasta su cumplimiento, si la tradición de la cosa vendida que ha sido hecha al comprador en cumplimiento del contrato le ha trasferido la propiedad; no puede, pues, antes del cumplimiento de la condición, tener respecto á esta cosa *opinionem domini*, que es necesaria para hacer correr la prescripción. Al contrario, las condiciones que no son más que resolutorias, no impiden ni detienen el efecto del contrato; lo destruyen tan sólo para en lo sucesivo, cuando las condiciones llegan á cumplirse. Por ejemplo, cuando en un contrato de venta se ha fijado una condición sólo resolutoria, esta condición no suspende el efecto del contrato; no impide tampoco que la tradición de la cosa vendida, que se ha hecho al comprador en cumplimiento del contrato, le transfiera la propiedad inmediatamente y desde el momento de esta tradición; el comprador tiene, pues, desde dicho momento, una justa creencia de que la propiedad le ha sido adquirida; y por consiguiente, cuando no la ha adquirido, porque el vendedor no era propietario, el tiempo de la prescripción debe desde entonces empezar á correr á favor del comprador y aun concluirse, en tanto que la condición resolutoria no haya todavía existido.