

tregado la cosa usurpada; que él debe responder, además, de los frutos percibidos por éstos desde que tuvieron conocimiento del vicio de su posesión. La sentencia no distingue si por dolo el poseedor ha dejado de poseer ó si hizo la venta de buena fe, en el sentido de que el poseedor no ha vendido para ponerse al abrigo de la reivindicación y de las consecuencias que ella acarrea. Y nosotros, con la corte, creemos que no hay lugar á distinguir. El principio de la responsabilidad del poseedor de mala fe, es su delito; ó de un cuasi-delito está obligado á la reparación íntegra del perjuicio que causa; luego el poseedor de mala fe debe indemnizar completamente al propietario á quien ha privado del goce de la cosa. ¿Pero esta responsabilidad no reconoce ningún límite? Según los términos absolutos de la sentencia, podría inferirse que la responsabilidad sobreviene al poseedor de mala fe, lo que equivale á decir, que pasará á su heredero aun cuando éste sea de buena fe.

Acabamos de enseñar lo contrario. La obligación que pesa sobre el autor del cuasi-delito, en razón de su dolo, es personal; sin duda que la indemnización á que está obligado pasa á su heredero; pero ¿continúa corriendo contra el heredero de buena fe? Este rigor nos parece excesivo. El autor del delito es responsable de todo el daño que causa, y es responsable durante toda su vida, si el cuasi-delito continúa, como en el caso. Pero á su muerte el cuasi delito cesa; luego deja de haber causa para la responsabilidad que se quisiera imponer al heredero.

233. La obligación de restituir los frutos cesa cuando el poseedor de mala fe ha adquirido la propiedad de la cosa por la prescripción trentenaria. Esto ni necesita decirse respecto á los frutos que él percibe á contar desde el momento en que se ha vencido la prescripción. ¿Pero qué debe resolverse respecto de los frutos percibidos durante la indebida

posesión? ¿No podría decirse que por su mala fe el poseedor ha contraído la obligación de devolverlos? Sí, pero esta obligación se extingue desde el momento en que él se ha hecho propietario. El texto del art. 549 ya no es aplicable; al propietario reivindicante es á quien deben restituirse los frutos; ahora bien, después de treinta años el propietario ya no puede reivindicar. Los frutos deben devolverse con la cosa, dice la ley, es decir, á título de accesorios; y ¿cómo podría el antiguo propietario reclamar accesorios, cuando no tiene ya derecho á la cosa principal? Queda un motivo para dudar, fundado en el delito del poseedor de mala fe; por su mala fe, contrae una obligación respecto al propietario; esta obligación se extingue, en verdad, por la prescripción ¿pero no se necesita una prescripción especial, independiente de la que hace adquirir la propiedad? En teoría, ésta sería ciertamente nuestra opinión; pero es difícil conciliar esta doctrina con el texto del art. 550 y con los principios que rigen la prescripción. Una vez adquirida la prescripción, se tiene al poseedor como si hubiese sido siempre propietario; luego si él ha percibido los frutos, éstos le pertenecen. En vano se invocaría el cuasi delito: la mala fe se borra por la prescripción; hablando legalmente, el cuasi-delito se desvanece (1).

234. El art. 1277 establece una prescripción especial de cinco años para los frutos civiles, intereses de los capitales, alquileres y arrendamientos, rentas atrasadas, pensiones alimenticias, y generalmente para todo lo que es pagadero por anualidad ó en términos periódicos muy cortos. Se pregunta si el poseedor de mala fe puede prevalerse de esta prescripción. La negativa todos la admiten, con excepción

1 Esta es la opinión unánime de los autores (Duranton, tomo 4º, núm. 356); Proudhon, *Del dominio de propiedad*, núm. 456; Demolombe, tomo 9º, núm. 589 bis.

del disentiimiento de Delvincourt. No valdría la pena de plantear la cuestión, si no hubiese dado lugar á debates judiciales. No hay más que leer el art. 2277 para convencerse de que el texto no recibe aplicación á la restitución de frutos; en efecto, no se trata de una deuda que nace de un contrato y que se paga por anualidad ó por términos periódicos más cortos. El espíritu de la ley se opone todavía más á que un poseedor de mala fe invoque una disposición que se ha dado para proteger á deudores de buena fe contra acreedores de mala fe. Creemos inútil insistir.

235. El código de procedimientos contiene una disposición especial sobre la manera cómo debe hacerse la restitución de los frutos, el art. 129 establece que: «los fallos que sentencien á una restitución de frutos ordenarán que se haga en especie para el último año; y para los años precedentes, conforme á los mercuriales del mercado más próximo, teniendo en cuenta las estaciones y los precios comunes del año; si no por el dicho de peritos, á falta de mercuriales. Si la restitución en especie para el último año es imposible, se hará como para los años precedentes.»

Núm. 5. Derechos del poseedor de mala fe.

236. Conforme á los términos del art. 548, «los frutos producidos por la cosa no pertenecen al propietario sino con el cargo de reembolsar los gastos de labores, trabajos y sementeras hechos por terceros.» Esta es una aplicación del principio que á nadie permite que se enriquezca á expensas ajenas; si el poseedor no hubiese hecho esos gastos, no habría tenido frutos; luego los hace en provecho del propietario, y por ello es justo que éste se los tenga en cuenta al poseedor; de aquí el adagio, que no puede haber frutos si no se deducen los gastos. Insistiremos, en el título del *Usu*.

fructo. El art. 548 no distingue entre los poseedores de buena y los de mala fe; hay que decir más, ese artículo aprovecha, sobre todo, á los poseedores de mala fe, supuesto que los de buena fe ganan, en general, los frutos. A primera vista, llama la atención que el poseedor de mala fe tenga que hacer una reclamación; en derecho romano, él no tenía ningún derecho por los gastos de cultivo, cuando los frutos estaban todavía pendientes de ramas ó raíces en el momento de la reivindicación; se suponía que él había querido hacer donativo de esos gastos al propietario (1). Dumoulin se ha indignado contra tal ficción: ¡Cómo! exclama, el poseedor quiere dar al propietario, cuando su objeto es despojarlo! (2).

237. El art. 348 dice que el propietario debe reembolsar al poseedor los gastos de labranza y siembras. ¿Debe entenderse esta disposición en un sentido restrictivo? Proudhon lo hace; él rehusa, en consecuencia, al poseedor una indemnización por los impuestos que ha pagado. Es, dice él, en su calidad de poseedor como ha podido soportar los impuestos; ahora bien, si él es poseedor, lo es por su culpa, por su delito: ¿puede él prevalerse de su dolo para ser indemnizado de las consecuencias del dolo? (3). Esta argumentación para nada tiene en cuenta los motivos en los cuales se funda la obligación que la ley impone al propietario: es un motivo de equidad que no permite que el propietario se enriquezca á expensas del poseedor, aun cuando éste fuese de mala fe. Este motivo se aplica á todos los gastos que el poseedor ha debido hacer; el art. 548 prevee los

1 Aubry y Rau, tomo 2º, p. 187, nota 31. Cuando se percibían los frutos, no había diferencia entre el poseedor de buena fe y el de mala, lo que no era muy lógico.

2 Dumoulin, *Costumbres de París*, tit. 1º, pfo. 1, glosa; 5, núm. 101. Pothier, *Del dominio de propiedad*, núms. 151 y 335.

3 Proudhon, *Del dominio de propiedad*, núm. 554.

beneficios ordinarios, pero no excluye lo demás; y absolutamente no hay razón para excluirlos. La jurisprudencia se halla en este sentido. La corte de casación ha fallado que el propietario debe reembolsar al poseedor los gastos de todo género que necesita la venta de los frutos; notablemente los gastos de transporte y los derechos aduanales (1).

238. ¿Debe aplicarse este principio á los gastos de conservación? Pothier distingue: el poseedor de buena fe gana los frutos; ahora bien, los gastos de conservación se pagan sobre los frutos. En cuanto al poseedor de mala fe, como debe indemnizar completamente al poseedor del perjuicio que le ha causado, tiene en cambio el derecho de cargar en cuenta los gastos de conservación. Hay más: es para él una obligación hacer dichos gastos. Supuesto que él sabe que debe restituir, por eso mismo está obligado á conservar la cosa con los cuidados de un buen padre de familia; luego es culpable cuando no hace las reparaciones de conservación. El poseedor de buena fe, al contrario, no estaría obligado por este capítulo, porque tiene derecho á descuidar una cosa de que se creía propietario (2).

§ IV.—¿LOS ARTICULOS 549 Y 550 SON APLICABLES
A TODO POSEEDOR?

239. Los arts. 549 y 550 no contienen una regla general aplicable á todos los casos en que un poseedor debe restituir la cosa á causa de una demanda contra él formulada. Estas disposiciones no conciernen más que á un caso especial, á aquél en que un poseedor es despojado á causa de

1 Sentencia de casación, de 15 de Enero de 1839 (Dalloz, *Obligaciones*, núm. 1422, 1º). Compárese, Demolombe, tomo 9º, números 588-589.

2 Pothier, *Del dominio de propiedad*, núm. 344; Proudhon, *Del dominio de propiedad*, núm. 554.

una acción de reivindicación. Esto resulta del texto mismo de la ley. ¿A quién debe el poseedor de mala fe devolver los frutos con la cosa? El art. 549 contesta: «Al propietario que la reivindica.» ¿Cuál es el poseedor que en razón de su buena fe hace suyos los frutos? Aquél, dice el art. 550, que posee como propietario, en virtud de un título translativo de propiedad cuyos vicios ignora. El art. 548 lo llama un *tercero*, para marcar que no existe ningún vínculo de obligación entre él y el propietario reivindicante; éste promueve, no en virtud de un contrato que obligue al poseedor á devolverle la cosa, sino en virtud de su derecho real que le permite perseguir su cosa contra todo detentador. El espíritu de la ley es igualmente especial. ¿Por qué atribuye ella los frutos al poseedor? Porque posee como propietario, y en virtud de un título translativo de propiedad. Se le considera como propietario y puede oponer, en este sentido, su derecho al del propietario. Así es que hay conflicto entre el verdadero propietario y el aparente; la verdadera propiedad es incierta hasta la decisión del juez. En esta incertidumbre y en razón de la buena fe del propietario aparente, la ley le da los frutos. Todo esto supone que no hay ningún vínculo de obligación entre el actor y el demandado, ni contrato, ni cuasi-contrato.

240. No obstante, la jurisprudencia aplica los arts. 549 y 550 indistintamente á todos los casos en que el poseedor de una heredad la abandona en virtud de una acción dirigida contra él. La cuestión es saber si se pueden aplicar estas disposiciones por analogía. Así se pretende. Nosotros negamos que haya analogía. Cuando el actor procede por vía de acción personal no es como propietario, sino como acreedor; no tiene frente á sí á un poseedor, sino á un deudor. En donde hay un acreedor y un deudor, el vínculo de obligación es lo que resuelve el debate en el cual se hayan empeñado

á causa de su contrato; este contrato es su ley y la del juez. Cuando hay una ley, se debe aplicar; el intérprete no tiene ya el derecho de interrogar á la equidad porque la equidad está subordinada á la ley. Mientras que si no hay ningún vínculo de obligación entre el actor y el demandado, si el propietario se haya frente á un poseedor, propietario aparente, la equidad es la que predomina sobre el derecho. En efecto, el derecho estricto es para el propietario; cuando prueba su propiedad, el título aparente del poseedor se desvanece; conforme al rigor de los principios el poseedor debería restituir todos los frutos, porque jamás ha tenido el derecho de percibirlos. Pero la equidad está á su favor, y como no existe vínculo de obligación entre el poseedor y el propietario, el legislador puede darle oídas á la equidad. Y tanto la escucha, que da al poseedor la preferencia sobre el propietario con tal que sea de buena fe. De aquí la distinción de la buena y mala fe que domina en las relaciones del propietario y del poseedor. Esta distinción, es en general, extraña á las relaciones que nacen de los contratos; lo que resuelve el debate es la naturaleza del contrato, los derechos y las obligaciones que éste origina; poco importa la buena fe del deudor, porque ésta no le otorga ningún derecho porque la equidad debe callarse en presencia de la ley. Vamos á abandonar el dominio de las abstracciones por el de la realidad y la realidad confirmará plenamente lo que nos enseña la teoría.

241. Un contrato ó un acto á título gratuito son anulados; el propietario de la cosa, dícese, reclama su abandono contra aquél á quien ha sido entregada. Esta hipótesis debe asimilarse á la del art. 549 (1). Observe mos desde luego que para encontrar una analogía, se empieza por plantear mal la cuestión. El que pide la anulación de una donación ó de

1 Aubry y Rau, tomo 2º, p. 267, pfo. 206 y nota 2.

una venta no procede como propietario, no intenta una acción de reivindicación, procede en virtud del contrato celebrado entre él y el que posee la cosa en virtud de dicho contrato; es un acreedor que se encuentra frente á un deudor. ¿Qué importa, se dice, si es el mismo el resultado? Ahora bien, cuando se anula el contrato, el que posee la cosa se reputa como que jamás tuvo derecho en la cosa, supuesto que el acto anulado se considera como que nunca ha existido; luego es un poseedor que se haya en frente de un propietario. Si, pero un poseedor, que á diferencia del tercer detentador, ni siquiera tiene ya título aparente que pueda invocar contra el propietario; su título mismo es lo que lo obliga á devolver la cosa; luego no puede ser cuestión de buena fe, y si no puede invocarse la buena fe tampoco puede ser cuestión de mala fe.

No se necesitan tales distinciones para normar las relaciones entre el actor que reclama su cosa en virtud de un contrato y el demandado que la posee en virtud de ese mismo contrato: el contrato se anula, las partes vuelven á ser puestas en el estado en que se hallaban antes de haber contratado: éste es el verdadero principio que rige sus relaciones. No se trata ni de buena ni de mala fe. El poseedor devuelve los frutos porque ningún derecho tiene sobre ellos, y los devuelve aun cuando fuese de buena fe, porque esta buena fe no sería la legal definida por el art. 550: el no es un propietario aparente, porque la anulación de su título aniquila hasta la apariencia de propiedad: ésta jamás ha sido incierta, porque el poseedor jamás ha tenido título. Mientras que, en el caso del art. 550, el poseedor tiene un título, título viciado, pero título que subsiste; no está anulado por la reivindicación, produce al contrario, todos sus efectos entre las partes contrayentes: la misma equidad exige que el tercer detentador pueda oponerla al propietario