

reivindicante. La posición del poseedor cuyo título se anula es muy diversa; nada tiene que oponer al actor si no es su título, y este título está anulado, aniquilado, como si jamás hubiese existido. ¿En dónde, pues, está la analogía entre él y el tercer detentador?

Se invoca el art. 1378, por cuyos términos el que ha recibido un pago indebido debe restituir los frutos, desde el día del pago, si es de mala fe. ¿Quiere decir esto que el art. 1378 sea una aplicación del 549? El ejemplo está mal escogido. Hay una diferencia radical entre el que posee de buena fe una heredad que se le ha entregado indebidamente y el que posee una heredad en virtud de un título, cuyos vicios ignora, este tiene un título; éste, aunque viciado, le hace adquirir los frutos si ignora los vicios que lo manchan; el otro no tiene título, porque el pago en cuya virtud posee no es un título, supuesto que no hay pago sin deuda. Así es que, á pesar de su buena fe, el que ha recibido un pago indebido debe restituir los intereses y los frutos, solo que no los restituye sino en tanto que se ha enriquecido. He aquí una diferencia capital entre dos poseedores que invocan ambos su buena fe; uno gana los frutos y el otro los restituye. En cuanto á aquél que ha recibido un pago indebido de mala fe, está obligado por todas las consecuencias de su dolo. Aquí hay analogía entre el poseedor del art. 549 y el del 1378; por mejor decir, hay identidad de principios. ¿Cuál es el fundamento de las obligaciones á que está obligado el tercer detentador de mala fe? Su dolo. Y también el dolo es el que engendra las obligaciones impuestas al que recibe de mala fe un pago indebido.

242. La jurisprudencia es contraria á la opinión que acabamos de sostener. Una donación es nula cuando el donador se ha reservado la libertad de disponer de los efectos comprendidos en la donación (art. 946). Pero sucede que

el donatario posee tranquilamente los bienes donados, percibe sus frutos y los consume de buena fe. Se ha fallado que no debe restituirlos cuando se anula la donación (1). ¿Acaso dicho donatario es un poseedor de buena fe, en el sentido del art. 550? La negativa es cierta y está aceptada por la doctrina; si la jurisprudencia cita los arts. 549 y 550, es por una confusión evidente en las ideas. En el art. 549 se trata de un tercer detentador que posee en virtud de un título translativo de propiedad cuyos vicios ignora. El donatario cuyo título se anula deja de tener título, y ni siquiera tiene una apariencia; el título que él invoca es el título mismo que prueba que carece de derechos, y que debe restituir la cosa; mientras que se considera al donador como que siempre ha sido propietario, luego los frutos le pertenecen. ¿Se dirá que existe esta analogía entre el tercer detentador y el donatario, que uno y otro son de buena fé? De antemano hemos contestado á la objeción, diciendo que hay una buena fe de hecho y una buena fe legal; la ley no tiene en cuenta más que esta última; ahora bien, según el artículo 550, la buena fe implica un título translativo de propiedad cuyos vicios ignora el poseedor; este título lo tiene el detentador á pesar de la reivindicación; el donatario no lo tiene, porque su título está anulado, aniquilado, y su título mismo lo obliga á restituir la cosa y por lo tanto los frutos.

Una mujer lega todos sus bienes á su marido por testamento ológrafo; se pone al legatario en posesión sin ninguna oposición; después de diez años, uno de los herederos de la testadora se inscribe en falso contra el testamento, el cual se anula. Se ha fallado que el legatario debía restituir los bienes y los frutos que había percibido durante su in-

1 Bruselas, 20 de Junio de 1828 (*Pasjerisia*, 1828, p. 220).

debida posesión. Esta sentencia fué casada, porque la corte en lugar de decir que el poseedor era de mala fe, se había servido de la expresión *indebida* (1). Así, pues, la corte de casación aplica al legatario que posee en virtud de un testamento falso, los principios establecidos por los artículos 549 y 550. Esta, á nuestro juicio, es una falsa interpretación de esas disposiciones. La buena fe se presume, dice la corte; luego es preciso que la mala fe esté establecida. Y ¿qué importa la buena ó la mala fe del legatario? ¿Es él un tercer detentador en el sentido del art. 550? Ciertamente que nó, porque el art. 550 exige un título, y el que posee en virtud de un testamento falso no tiene título y jamás lo ha tenido. El art. 550 supone, además, que el poseedor aparente es asimilado al propietario, en razón del título en cuya virtud posee. ¿Acaso el legatario, aunque el testamento sea falso, puede ponerse en la misma línea que el propietario? En vano se invoca la buena fe, en tanto que no esté comprobada la mala fe; él debe restituir los frutos, no en razón de su mala fe, sino porque jamás ha tenido un derecho á los frutos.

Se reeinde una partición á causa de lesión; ¿el heredero que ha poseído más allá de su porción hace suyos los frutos si ignoraba la lesión? Se ha fallado que el art. 549 contiene un principio general aplicable á todo poseedor de buena fe, luego también al que posee en virtud de una partición viciada por la lesión (2). Pésima argumentación. Los términos mismos de la ley prueban que ella estableció un principio especial al tercer detentador contra el cual reivindica un propietario. ¿Acaso un co-partícipe es un tercer detentador? ¿Acaso sus co-herederos que promueven la rescisión

1 Sentencia de casación, de 24 de Febrero de 1824 (Daloz, *Propiedad*, núm. 311, 1°).

2 Orleans, 19 de Enero de 1839 (Daloz, *Propiedad*, núm. 316).

son propietarios que reivindican? La cuestión de propiedad ni siquiera es objeto de la discusión. La escritura de partición es lo que se ataca por una de las partes contrayentes contra la otra, lo que se invoca son los principios sobre los vicios del consentimiento; el objeto de la acción es que se anula el contrato; y por consiguiente, restablecer la indivisión, como si nunca hubiese habido partición; luego los frutos percibidos por los co-partícipes deben reunirse á la masa. ¿Qué importa la buena fe de los que los hayan percibido? Si se les obliga á restituirlos, no es porque sean de mala fe, sino porque no han tenido derecho alguno á esos frutos, que pertenecen á la testamentaria, siendo ésta siempre indivisa.

La corte de casación ha aplicado estos principios á la rescisión de una venta por causa de lesión (1). Ella podía contentarse con invocar el art. 1682 que decide la cuestión; nosotros insistiremos en el título de la *Venta*. Ella se ha prevalido también del art. 549, como si esta disposición fuere un axioma. Colocada en este terreno, la posesión del comprador no podía ser peor; en efecto, si se admite la rescisión, es porque se supone que el vendedor se hallaba en la necesidad de vender, y que el comprador ha abusado de dicha necesidad para comprar á vil precio: ¿es ese un poseedor de buena fe, que ignora el vicio de su título? Lo conoce tan bien, que ha comprado porque había lesión. Pero la cuestión la ha planteado mal la corte; no se trata ni de buena ni de mala fe, sino de un contrato cuya rescisión se pide. Si se pronuncia la rescisión, resulta de ello que jamás ha habido venta, luego tampoco título, ni derecho á los frutos, ni por consiguiente necesidad de restituirlos. Esto era lo que debía decidirse según los principios; el código

1 Sentencia de casación, de 15 de Diciembre de 1830 (Daloz, *Venta*, núm. 1645).

los ha derogado. Así, pues, aplazamos la cuestión. Una cosa si es cierta, y es que la corte de casación ha hecho mal en invocar el art. 549.

Una venta de derechos sucesivos se anula; se había hecho á cuenta y riesgo del cesionario, y se halla que no había ningunos riesgos para el comprador. ¿Debía él devolver los frutos? Nó, dice la corte de casación, porque él era poseedor de buena fe (1). En efecto, él poseía en virtud de un título translativo de propiedad cuyos vicios ignoraba. Siempre es la misma confusión. No se trata de un tercer detentador de buena fe, único caso previsto por el art. 549, se trata de una cesión anulada, y por consiguiente, considerada como si nunca hubiese existido; de donde se sigue que el cesionario no es un poseedor de buena fe, en el sentido del art. 550; no es ésta la disposición aplicable al caso sino el principio que rige la anulación de los contratos, principio que nada tiene de común con la buena ó mala fe de las partes. En todo caso, el contrato anulado por estar aniquilado retroactivamente, el demandado se halla sin título ninguno para reclamar los frutos.

243. ¿Los arts. 549 y 550 se aplican á la resolución de los contratos, cuando son resueltos ó revocados en virtud de una condición resolutoria expresa ó tácita? Aquí hay disenso entre los autores. Unos rehusan aplicar á la resolución la doctrina que admiten en caso de anulación (2). Los otros más lógicos, mantienen el principio que rige la posesión, aun en caso de resolución. Hemos dicho que son lógicos. En efecto, ¿en dónde está la diferencia entre un contrato anulado y uno resuelto? Existe una en el principio

1 Sentencia de casación, de 7 de Agosto de 1849 (Daloz, 1851, 5, 287).

2 Aubry y Rau, tomo 2º, p. 268 y nota 4. En sentido contrario, Duvergier, *De la venta*, tomo 1º, núm. 452; Troplong, *De la venta*, tomo 2º, número 652.

que aniquila el contrato: por una parte, es un vicio que lo vuelve nulo; por otra parte, es lo que lo resuelve. Pero los efectos son idénticos. Que se anule ó resuelva, el contrato siempre se destruye. Luego no hay título en que pueda apoyarse el poseedor para establecer que ha poseído de buena fe. El no es un tercer poseedor, él jamás ha sido propietario aparente, supuesto que por su propia voluntad es por lo que su derecho se ha resuelto, y resuelto de modo que se tiene como si nunca hubiese existido. Luego es perfecta la analogía entre la resolución y la analogía, bajo el punto de vista del poseedor; él jamás es poseedor de buena fe, en el sentido del art. 550, cuando posee en virtud de un título que está destruido, y cuando es demandado en virtud del contrato mismo que lo obliga á restituir la cosa.

Se objeta que la resolución del contrato no hace desaparecer el derecho de administración y de goce que pertenecía al poseedor cuyo derecho está resuelto. No vemos en qué se funde esta excepción que se admite á los efectos de la resolución: no está escrita en el código, y debería, no obstante, estar escrita para que pudiera admitírsela. ¿Cuál es el efecto de la resolución? Ella retrograda esencialmente, es decir, que el contrato resuelto se tiene por no haber existido jamás; el poseedor ya no ha tenido el derecho de celebrar actos de goce y de administración, como tampoco actos de disposición; unos y otros se derivan de la propiedad; para atribuir su derecho á persona que no sea el propietario, se necesita un texto. Este texto lo tenemos para el tercer poseedor de buena fe; no lo hay para aquél cuyo derecho está resuelto en virtud de un contrato. Estando resuelto su derecho ¿qué es lo que resulta? La cosa vuelve á manos del propietario, como si nunca hubiese salido de ellas; él, pues, es el único que ha tenido derecho para administrar y para gozar. Para que tal derecho correspondiese á otra

persona que no sea el propietario, sería preciso un texto. El silencio de la ley es suficiente para resolver la cuestión contra el poseedor.

Se ha fallado que el comprador contra el cual se pronuncia, porque paga el precio, es un poseedor de mala fe, obligado, como tal, á restituir los frutos que ha percibido (1). Sin duda que debe restituir los frutos, supuesto que ningún derecho tiene para retenerlos ¿Quiere decir esto que los deba vender, en virtud del art. 549, como poseedor de mala fe? Basta leer el art. 550 para convencerse de que el comprador que no paga el precio no es un poseedor de mala fe, Es poseedor de mala fe el que posee en virtud de un título translativo cuyos vicios conoce. ¿En dónde están, en este caso, los vicios que manchan el título del comprador? Quien dice vicio, dice que falta un elemento requerido para la validez del título, de donde se sigue que el vicio da una acción de nulidad. Preguntaremos ¿en dónde está el vicio de una venta cuando el comprador no paga el precio? ¿en dónde la acción de nulidad que corresponde al vendedor? Así, pues, los términos del art. 550 se resisten á la aplicación que de ellos quiere hacerse. Pasa lo mismo con el espíritu de la ley. El que conoce los vicios de su título es de mala fe, y el sentido moral lo dice. ¿Pero el comprador que no tiene con qué pagar su precio es por esto de mala fe? El no cumple su compromiso; pero no se pueden cumplir sus compromisos y ser, no obstante, de buena fe; esto es elemental.

244. Se ve que la aplicación de los arts. 549 y 550 á materias para las cuales no se han hecho, confunde todas las ideas y las nociones más elementales de derecho. Hay, no obstante, una objeción que oponer á nuestra opinión, y esta objeción dominará las más de las veces á los jueces: y es qué es duro para el que ha poseído y disfrutado tener que

1 Rouen, 28 de Diciembre de 1857 (Daloz, 1858, 2, 111).

restituir los frutos que las más de las veces habrá consumido; sobre todo cuando era de buena fe, en el sentido vulgar de la expresión. La equidad, en la práctica, se sobrepone al derecho. Bajo el punto de vista de los principios, no puede darse oídos á la equidad cuando la ley ha hablado. Es decir, que las reclamaciones de la equidad deben remitirse al legislador; él sólo puede concederles el derecho, y lo ha hecho en los casos previstos por los arts. 856, 928, 958, 962 y 1582. Insistiremos acerca de estas disposiciones en el lugar de la materia. Al legislador corresponde ver si se necesitan también disposiciones especiales para la resolución y la anulación de los contratos. En el silencio de la ley no es permitido al intérprete extender los art. 549 y 550 á un orden de cosas para el cual no se han hecho.

*SECCION III.—Del derecho de accesión sobre lo que se une y se incorpora á la cosa.*

§ I.—DE LAS CONSTRUCCIONES Y PLANTACIONES.

*Núm. 1. Principios generales.*

245. El código civil comienza por asentar el principio de que «todo lo que se une y se incorpora á la cosa pertenece al propietario» (art. 551); agrega: «según las reglas que van á establecerse.» Estas reglas son concernientes á las cosas inmobiliarias. Nosotros comenzamos, siguiendo el orden del código, por el derecho de accesión relativamente á las cosas inmobiliarias.

El art. 552 establece el principio general «que la propiedad del suelo implica la propiedad de lo que está encima ó debajo.» En el lenguaje ordinario, la palabra *suelo* significa la superficie del terreno, sobre la cual se construye, dice el Diccionario de la Academia. Tal es también la sig-