

DR 19 12

Práctico, Derecho Civil III, Accesión y posesión de mala fe, frutos y gastos. Accesión y posesión de mala fe, frutos y gastos. Planteamiento del caso.

En 1960, A y B celebran un contrato en virtud del cual el primero arrienda al segundo una finca rústica por un tiempo de seis años. Transcurridos estos seis años, B expresa su voluntad de que el contrato, conforme al derecho que la ley le confiere, sea prorrogado por seis años más. Ya en 1972, al fin de los doce años que en total debía durar el contrato de arrendamiento, A requiere a B para que abandone la finca, pero B se niega a hacerlo, sin alegar la existencia de título alguno que justificara su negativa.

Ante la insistencia de A en su legítima pretensión, B no sólo no le restituye la finca, sino que realiza en ella diversas labores. Roturación de la tierra, siembra y cultivo. A formula demanda contra B antes de que este proceda a la recolección de los sembrados.

Suponiendo que se logra acreditar la mala fe de B, ¿a qué régimen quedarán afectos los frutos que ya no correspondían a B por la extinción del arrendamiento y los gastos que produjeron las labores de roturación, siembra y cultivo? Análisis. A. Frutos. El régimen de los frutos apenas ofrece dudas en su resolución práctica.

La demanda fue interpuesta cuando aún no se había procedido a la recolección de los sembrados. Los frutos, pues, han de estimarse fundamentalmente como pendientes. No obstante, por razones dialécticas y también porque la sentencia que hipotéticamente se dictase habría de tener en cuenta los frutos que B percibiera, después de interpuesta la demanda, consideraremos asimismo el régimen de los frutos separados.

El artículo 455 dispone que el poseedor de mala fe abonará los frutos percibidos y los que el poseedor legítimo hubiera podido percibir. En el caso expuesto, B ha de considerarse como poseedor de mala fe al no haber otro título que justifique la persistencia de sus actos posesorios sobre la finca en cuestión y ser él consciente de ello. La posesión de la finca ya la tenía en virtud del arrendamiento.

Al extinguirse este y seguir B en sus actos posesorios sobre la finca, la situación queda sometida a lo dispuesto en el Código Civil acerca de la posesión sin que el régimen de esta dependa de otro título. La mala fe que se derivaría del hecho de tener conocimiento B de esa ausencia de título para mantenerse en la explotación de la finca está en todo caso presupuesta. Por tanto, B, si hubiese percibido, tras la interposición de la demanda, algún fruto de la finca en su sola condición de poseedor de la misma, es decir, fuera del ámbito ya del arrendamiento, debería abonarlos a A, así como los que A hubiera podido percibir de haberle reintegrado la finca al fin del contrato.

Respecto de los frutos pendientes, aún no percibidos por B, éste no tiene ningún derecho sobre ellos. Si no lo tiene sobre los ya percibidos, menos aún habrá de tenerlo sobre los pendientes.

Al formar parte de la finca por accesión, tales frutos son propiedad de A y éste no deberá abonar nada por ellos a B. Como dice el artículo 362 del Código Civil, el que edifica, planta o siembra de mala fe en terreno ajeno, pierde lo edificado, plantado o sembrado sin derecho a indemnización.

Independientemente del derecho a percibir los frutos pendientes sin indemnizar por ello a B, A puede exigir que se arranque lo sembrado reponiendo las cosas a su estado primitivo a costa de B, conforme a lo establecido en el artículo 363. B. Gastos. Tres artículos hay en el Código Civil que inciden en el tema de los gastos necesarios hechos de mala fe con ocasión de la explotación agrícola de un fundo ajeno y que, sin embargo, parecen ofrecer soluciones contradictorias o, si quiera, difícilmente reconciliables.

Son los artículos 356, 362 y 455. El artículo 356 dice El que percibe los frutos tiene la obligación de abonar los gastos hechos por un tercero para su producción, recolección y conservación. De este artículo parece seguirse que A tendría la obligación de abonar a B los gastos de roturación, siembra y cultivo en cuanto fueron hechos para la producción de los frutos que A perciba, ya innatura, ya por restitución de su valor, en el caso de que B los haya percibido antes.

Por su parte, el ya citado artículo 362 dispone El que edifica, planta o siembra de mala fe en terreno ajeno pierde lo edificado, plantado o sembrado sin siquiera derecho a indemnización. ¿A qué indemnización se refiere este precepto? Aunque en el texto ya no se diga Sin derecho a ninguna indemnización, como sucedía en algunos de los precedentes legislativos, no por ello se limita la generalidad de la designación. No tener derecho a indemnización parece significar Que el dueño del terreno hace suyo, en este caso los sembrados, sin tener que abonar nada a quien siembra de mala fe.

Si este no tener que abonar nada Incluyera el no tener que abonar nada por los gastos de siembra y conexos, estando tales gastos ordenados a la percepción de frutos que, innatura o en valor, corresponde al dueño del terreno, la contradicción con el artículo 356 sería difícil de evitar. En este sentido, el artículo inmediatamente anterior, el 361, es sumamente esclarecedor. En él se habla también de indemnización, si bien para el caso de quien siembre en terreno ajeno lo haga de buena fe, pero especificándose a qué indemnización se alude, la establecida en los artículos 453 y 454.

Y la indemnización que establece en los artículos 453 y 454 es, precisamente, la que consiste en abonar al poseedor de buena fe los gastos necesarios, los gastos útiles y los de puro lujo o mero recreo, pero si es que, en este último caso, el sucesor en la posesión prefiere abonar el importe de lo gastado a que el poseedor se lleve los adornos con que hubiera embellecido la cosa principal cuando esto fuera posible, sin su deterioro. Luego, cuando el artículo 362 niega el derecho a indemnización, habrá que entender que se refiere a estas indemnizaciones por gastos, comprendiendo tanto los necesarios como los útiles y los de puro lujo o recreo. ¿Significará todo ello que A no debe abonar nada a B por los gastos que este hubiese de realizar para la producción de los frutos a pesar de lo dispuesto en el artículo 356? Finalmente,

el artículo 455 afirma que el poseedor de mala fe sólo tendrá derecho a ser reintegrado de los gastos necesarios hechos para la conservación de la cosa.

Así como el artículo 361 es perfectamente coherente con los artículos 453 y 454, al reconocer al que siembra de buena fe en terreno ajeno los mismos derechos que al poseedor de buena fe, no se da tal coherencia entre los artículos 362 y 455 al negar a aquel al que siembra de mala fe un derecho que el 455 otorga al poseedor de mala fe, el de ser reintegrado de los gastos necesarios. Si los gastos de roturación, siembra y cultivo han de estimarse necesarios, la contradicción entre los artículos 362 y 455 afectará al caso que contemplamos. Y si tales gastos no tuvieran la condición de necesarios para la conservación de la cosa, el conflicto existiría entonces entre los artículos 356 y 455, pues aún no siendo necesarios para la conservación de la finca, los serían para la producción de los frutos con lo que, según el artículo 356, deberían ser abonados a B. Mientras que, según el artículo 455, B no tendría derecho alguno a que le fueran reintegrados, pues la disposición de este último artículo es excluyente al decir que sólo tendrá derecho el poseedor de mala fe a que le sean reintegrados los gastos necesarios para la conservación de la cosa.

¿Existe alguna interpretación que haga compatibles los tres artículos y que determine cuál es el aplicable al presente caso? Algunas interpretaciones controvertibles y controvertidas. Podría pensarse que el artículo 362 es una excepción a lo dispuesto con carácter general en el artículo 356, tesis esta que se verá favorecida por el hecho de seguir casi inmediatamente el artículo 362 al 356, circunscribiéndose aquel a un supuesto bastante restringido respecto de los contemplados en el artículo 356, que se refiere a todos los gastos que pueda suponer la producción, recolección y conservación por un tercero de toda clase de frutos. Aunque la delimitación exacta del supuesto previsto por el artículo 362 no está exenta de dificultades, siendo posible conferir a dicho supuesto diversa extensión según se extienda, que el que siembra de mala fe en terreno ajeno lo pierde absolutamente todo, incluyendo los gastos necesarios para la conservación del predio, en unos casos, y para la producción de los frutos, en otros, o que sólo pierde, sin derecho a indemnización, lo gastado estrictamente en relación con la siembra.

El carácter excepcional del artículo 362 puede acentuarse aún más si se le hace operar solamente cuando, en el momento al que hay que referir al reintegro de la posesión al dueño del fundo, los frutos a que pueden dar lugar los sembrados están pendientes, puesto que sólo entonces se trataría de un supuesto de accesión, siendo una especie de accesión la regulada en el artículo 362. La percepción de los frutos o del valor de los mismos cuando ya se han separado del predio quedaría fuera del ámbito de dicho artículo. El fundamento de la excepción al artículo 356 se encontraría en el castigo a la mala fe cuando ésta realmente existiese del que siembra en terreno ajeno.

Sin embargo, no es demasiado evidente que ese castigo de la mala fe deba suponer una excepción al principio jurídico nadie debe enriquecerse a expensas o con daño de otro, plasmado en el artículo 356. No habría sólo una sanción a quien obra de mala fe sino

también una atribución patrimonial difícilmente justificable a quien sufra las consecuencias de esa actuación. Por otra parte, esta posibilidad interpretativa si bien ayuda a precisar las relaciones entre los artículos 356 y 362 no evita en absoluto, por sí sola, la contradicción entre el artículo 362 y el 455 que deberá ser salvada por otros medios.

En este sentido, podría pensarse que los artículos 362 y 455 se refieren a supuestos completamente distintos. A. El primero trataría de una actuación de mala fe sobre un terreno ajeno mientras que el segundo trataría de una situación posesoria. Pero la divergencia no resiste el análisis.

Todo acto de edificar, plantar o sembrar es un acto posesorio suficiente para poder calificar de poseedor con referencia al mismo a quien lo realiza. La propia utilización del concepto de mala fe típicamente posesorio mostraría esta inclusión del supuesto del artículo 362 en los límites de la posesión. B. Podría así mismo opinarse que el conflicto entre los artículos 362 y 455 no se produce porque nada tienen que ver la edificación, plantación y siembra con los gastos necesarios a que alude el artículo 455.

Del testimonio de los primeros comentaristas del Código Civil se infiere en efecto que para el legislador de 1889 los gastos de roturación, siembra y cultivo no eran gastos necesarios en orden a la conservación de la cosa como requiere el artículo 455. Sin embargo, la jurisprudencia siguiendo una loable tendencia apuntada ya por alguno de aquellos comentaristas ha entendido que tales gastos son necesarios en orden a conservar la finca al menos en su elemento más esencial el de su productividad. Luego la siembra, mencionada en el artículo 362 puede ser un gasto necesario y aquí una antinomia legal cuyo origen, más que en el propio código se halla en la interpretación que de ciertos preceptos del código ha hecho la jurisprudencia trascendiendo el espíritu de los mismos en el momento de ser dictados.

Una interpretación controvertible no controvertida. La respuesta que a continuación se va a tratar de perfilar y que en parte fue ya apuntada por Mucios Escébola en sus comentarios al código civil queda por supuesto sometida a tantas posibles consideraciones críticas como las anteriores. El artículo 356 del código civil contempla un supuesto de accesión en el que la accesión de lo sembrado a un inmueble se realiza sin que por ello el que siembra tenga derecho a indemnización en virtud de su mala fe.

La indemnización, o mejor, la ausencia de indemnización va íntimamente ligada a la accesión. Se dispone que el propietario del fundo no debe pagar nada por la accesión mas solamente hasta ahí llega el alcance de este precepto. El artículo 362 no se plantea el problema de la percepción de los frutos aunque lo sembrado pueda considerarse desde cierto momento como fruto pendiente.

Es este supuesto de percepción de los frutos el que sí contempla el artículo 362. No hay posibilidad de conflicto. Los supuestos son enteramente diferentes, diametralmente opuestos incluso.

En un caso, el del artículo 362, se trata de la accesión, de la unión de lo sembrado al inmueble pasando a formar parte de éste y correspondiendo su propiedad al dueño del predio. En otro, el artículo 356, se trata de la percepción de los frutos, lo que presupone la separación del inmueble de aquello que en él fue sembrado. Son dos momentos distintos en la vida del fundo.

En el primero, el que siembra de mala fe en terreno ajeno, pierde lo sembrado que se incorpora al patrimonio del dueño del terreno sin que deba percibir nada por la pérdida. En el segundo, el dueño del predio percibe los frutos cuyo origen está en aquella siembra y debe abonar al que sembró, aún de mala fe, los gastos que realizó para la producción de los frutos, naciendo el derecho de éste último a ser reintegrado por tales gastos con absoluta independencia de qué condición tenían los frutos, si pendientes o separados, en el momento de reintegrarse la posesión al dueño. Consiguientemente, la sentencia que hubiera de dictarse en el presente caso debería proveer lo necesario para salvaguardar el derecho de B a ser reintegrado de los gastos de producción de los frutos cuando éstos fueren percibidos in natura o en su valor por A. Harmonizados de esta forma los artículos 356 y 362, no se produce ya el conflicto entre éste último y el 455.

Los gastos de producción de los frutos pueden ser, como lo son en éste caso, gastos necesarios en el sentido a que a ellos alude el artículo 455. Y por ambos conceptos procede el reintegro de los gastos de rotulación, siembra y cultivo a B.