

pieles para su abrigo, y de la choza que construye para guarecerse de la inclemencia del tiempo y entregar al descanso sus fatigados miembros. La propiedad territorial viene despues, á consecuencia del aumento de poblacion y de las crecientes necesidades de la humanidad; pero no es ménos legítima que la primera, y tiene su mismo origen y fundamento. Pueblos ha habido en que no se ha ejercitado el derecho de propiedad individual sobre las tierras, pero no ha habido ninguno en que se haya establecido el sistema que las hace propiedad comun de todos. Entre los mismos germanos, á quienes se supone como una excepcion de esta regla, no existia una verdadera comunidad, pues si bien es cierto que las tierras eran ocupadas sucesivamente por todas las tribus, no lo es ménos que se distribuian las que anualmente habia de labrar cada uno, y esto se verificaba teniendo en cuenta el número de cultivadores y su respectiva categoria, facilitándoles esta tarea la extension de sus campos, de los que despues de repartidos siempre quedaban sobrantes (1). Sin la propiedad individual faltaria el estímulo al trabajo; los campos permanecerian en su mayor parte yermos y abandonados; desaparecerian la industria y las artes, y con éstas, las sublimes inspiraciones del hombre; se extinguiria, en una palabra, la antorcha de la civilizacion, y las sociedades retrocederian á un estado de barbarie. La igualdad de las fortunas, proclamada por una escuela cuyas funestas doctrinas se encaminan directamente á la destruccion de la sociedad, es absolutamente imposible porque se halla en abierta oposicion con la misma naturaleza, ó mejor dicho, con la obra del Criador, que ha hecho á los hombres diferentes y desiguales en sus cualidades fisicas, morales é intelectuales. La propiedad, dice un ilustre jurisconsulto, ha fundado las sociedades humanas y ha vivificado, desarrollado y engrandecido nuestra propia existencia. A ella se debe que la industria del hombre, espíritu que todo lo anima y del que todo recibe impulso, haya atravesado los mares y llevado á los más remotos climas los gérmenes de la prosperidad y de la riqueza (2).

(1) *Agri, pro numero cultorum, ab universis per vices occupantur, quos mox inter se secundum dignationem partiuntur: facilitatem partiendi camporum spatia prestant. Arva per annos mutant, et superest ager...* Tácito, De moribus germanorum.

(2) Portalis.

Tan interesante institucion ha sido ya en parte objeto de nuestros trabajos anteriores; lo que resta de la parte civil está destinado exclusivamente á desarrollar las reglas de su ejercicio.

71. Por propiedad, á que tambien se da el nombre de señoría (1) y de dominio, entendemos *el derecho de gozar y de disponer libremente de las cosas, pero con sujecion á las leyes*. Conviene explicar esta definicion. Las leyes arreglan el ejercicio del derecho de propiedad como el de los demás derechos, conciliando el individualismo con el bien de la sociedad, y evitando que la libertad degenera en licencia. Esto es lo que algunos han querido significar con la palabra *imperio*, y otros con la de *dominio eminente*; expresion impropia, porque el Estado no dispone arbitrariamente de la propiedad en concepto de señor, sino como regulador, le da proteccion y garantía. Bajo la palabra *leyes* comprendemos en la definicion los reglamentos á que la legislacion da fuerza; las ordenanzas municipales de los pueblos, que son un código local; la voluntad del testador y los pactos, que en los justos límites del derecho son títulos sagrados, son leyes individuales.

72. Consecuencia de la doctrina que dejamos establecida es el principio constitucional de que *nadie podrá ser privado de su propiedad sino por autoridad competente y por causa justificada de utilidad pública, previa siempre la correspondiente indemnizacion. Si no precediere este requisito, los jueces ampararán, y en su caso reintegrarán en la posesion al expropiado* (2). Al interés general debe subordinarse el del individuo; pero el Estado, las provincias, los pueblos, los establecimientos públicos que en los contratos son como particulares que negocian con otros particulares, y los que por cesion del Gobierno ó de corporaciones administrativas los reemplazan, pagan lo que toman, porque seria injusto gravar sobre un sólo propietario lo que se hace por interés de todos los asociados. Las leyes marcan las formalidades con que se debe proceder á la expropiacion; formalidades no ménos interesantes al jurista que al que ejerce funciones administrativas: en ellas nos ocuparemos en su correspondiente lugar.

(1) Ley 27, tít. II, Part. III, segun la cual, *propiedad tanto quiere decir como señoría que ha home en la cosa*.

(2) Artículo 10 de la Constitucion.

TÍTULO IV.

De la extension y modificaciones del derecho de propiedad.

SECCION PRIMERA.

DE LA ACCESION EN GENERAL.

73. Establecidos estos principios, pasamos á tratar de la extension del derecho de propiedad. Esta comprende el incremento de nuestras cosas, á que se da el nombre de *accession*. En virtud de la *accession*, lo que proviene de una cosa nuestra, ó lo que se une á ella de modo que forme un sólo todo, nos pertenece por el mero hecho de ser propietarios de la cosa principal, bien sea el incremento resultado de un acto nuestro, ó bien de otra causa independiente de nosotros. La *accession* se funda en el principio general de que lo accesorio sigue á lo principal.

74. Podemos definir la *accession*, *adquisicion de lo que produce la cosa ó de lo que á ella se incorpora*. Bajo estos dos aspectos la consideramos.

SECCION II.

DE LA ACCESION DE LOS PRODUCTOS DE LA PROPIEDAD.

75. Al dueño de una cosa, por regla general, pertenecen todos sus frutos naturales, industriales y civiles; doctrina sin la que seria ilusorio el derecho de propiedad.

76. *Frutos naturales* son los que sin esfuerzo del arte producen las cosas.

Frutos industriales, los que produce la naturaleza con el auxilio de la industria y del trabajo del hombre.

Frutos civiles, los que provienen de una obligacion legal y voluntaria.

77. Los frutos de los animales pertenecen al dueño de la hembra, y sólo al del macho en el caso de haber costumbre ó

pacto anterior contrario (1). Fúndase esto, en que además de ser siempre conocida la madre, ésta concurre de un modo permanente á la generacion, y sólo momentáneamente el padre; á lo que se agrega, que correspondiendo el feto como parte de la hembra al dueño de ésta, no se hace aquí más que conservar el dominio de lo nacido al mismo que lo tenia mientras estaba en el vientre.

78. El usufructo, la posesion de buena fe, las servidumbres rústicas y los contratos, pueden limitar la adquisicion de los frutos de la propiedad; pero no es ahora ocasion de descender á pormenores en que en sus lugares respectivos nos ocuparemos.

SECCION III.

ACCESION POR INCORPORACION Á LA PROPIEDAD.

§ I.

Accession por incorporacion á la propiedad en general.

79. El derecho de propiedad se extiende, no solamente á lo que produce la cosa, sino tambien á lo que natural ó artificialmente á ella se incorpora. No siendo la misma la doctrina que enseña las reglas de agregacion en las cosas muebles é inmuebles, diferentes en esta cuestion por lo que hace á sus efectos, el orden exige que separadamente las expliquemos.

§ II.

Accession por incorporacion á los bienes inmuebles.

80. El dueño de bienes inmuebles, en fuerza de su dominio, puede, por regla general, hacer en ellos lo que estime más conveniente, y por lo tanto profundizarlos con plantaciones y elevar edificios sobre su suelo. Esto no presenta dificultad alguna; pero como muchas veces, independientemente de la voluntad del dueño, natural ó artificialmente tienen aumento las heredades,

(1) Ley 25, tit. XXVIII, Part. III.

ó lo reciben del mismo dueño que en ellas emplea lo que á otros pertenece, es necesario establecer las reglas que rigen en estas agregaciones y que deciden de su propiedad.

81. Naturalmente pueden tener este aumento las fincas:

Por aluvion.

Por fuerza manifiesta del rio.

Por nacimiento de una isla.

Por la mudanza de cauce.

82. Artificialmente tienen aumento las fincas, por la edificación, por la plantación y por la siembra, cuando se hacen en terreno de uno, con materiales, plantas ó semillas que á otro pertenecen.

83. Una base general podemos aquí establecer, y es que cede al suelo cuanto se une al suelo. Pasemos á las reglas especiales de cada uno de los puntos enunciados.

84. *Aluvion.*—Por aluvion entendemos, *el acrecentamiento sucesivo é insensible que dan los rios á las heredades confinantes.* Este cede al campo á que se une (1). El fundamento de la ley es que deben pertenecer las ventajas al que está expuesto á los perjuicios, así como tambien que, no pudiéndose saber precisamente quién era el dueño del terreno agregado, la incertidumbre de los accidentes mantiene la balanza de las pérdidas y las ganancias. Lo dispuesto en las Partidas se halla confirmado por una ley moderna, segun la cual, *pertenece á los dueños de los terrenos confinantes con los arroyos, torrentes, rios y lagos, el acrecentamiento que reciben paulatinamente por la accesion o sedimentación de las aguas* (2).

85. *Fuerza del rio.*—*La accesion por fuerza manifiesta de los rios* consiste en *el acrecentamiento de las propiedades, ocasionado por una avenida que arranca toda una heredud ó parte de ella y la agrega á otra:* en este caso, el terreno continúa del dueño primitivo. Pero si éste tardare tanto en reclamarlo que la incorporación fuese perfecta, lo que sucede cuando la tierra llega á incorporarse del todo y los árboles arraigan, lo perderá en beneficio del terreno que se agrega, cuyo señor deberá pagarle el

(1) Ley 26, tit. XXVIII, Part. III.

(2) Artículo 47 de la ley de 13 de Junio de 1879.

menoscabo á juicio de peritos (1). No se siguen en la fuerza manifiesta del rio las mismas reglas que en el aluvion, por la posibilidad que hay de que sea conocido el dueño de la heredad de que se desprendió lo agregado; y no se conserva á éste el dominio despues de la union perfecta, por la dificultad de dividir los dos terrenos cuando han llegado á ser uno mismo. El usufructo de las porciones adquiridas por fuerza manifiesta del rio, pertenece al que le tuviere en los campos á que se han hecho las agregaciones. Una ley moderna, al declarar sin distincion alguna que cuando la corriente separa de la ribera una porcion conocida de terreno y la trasporta á las heredades de enfrente ó á las inferiores, el dueño conserva su propiedad, parece haber modificado la doctrina que acabamos de exponer (2). Si la porcion conocida de terreno segregado de una ribera queda aislada en el cauce, continúa perteneciendo incondicionalmente al dueño del terreno de cuya ribera fué segregada, y lo mismo sucederá cuando dividiéndose un rio en arroyos, circunde y aisle algunos terrenos (3). Los árboles arrancados y trasportados por las aguas, así como las brozas, ramas y leñas, pertenecen al propietario del terreno donde vinieron á parar; pero los árboles pueden ser reclamados por sus antiguos dueños en el término de un mes, abonando los gastos ocasionados en recogerlos (4).

86. *Islas.*—Cuando de nuevo en un rio aparece una isla, formada por sucesiva acomulacion de arrastres superiores, es aumento proporcional de las heredades contiguas, segun su proximidad y extension, y en su consecuencia, pertenece á los dueños de las riberas ú orillas más cercanas á ella, ó á los de ambas si la isla está en medio del rio, dividiéndose entónces longitudinalmente por mitad; pero si dista más de una ribera que de otra, será únicamente dueño suyo el de la ribera más cercana (5). Nada corresponde de la isla al usufructuario de los campos vecinos,

(1) Ley 26, tit. XXVIII, Part. III.

(2) Artículo 44 de la ley de 13 de Junio de 1879.

(3) Artículo 45 de la misma ley.

(4) Artículos 49 y 50.

(5) Artículo 46 de la ley de 13 de Junio de 1879.

Esta ley (y ya lo habia hecho la de 3 de Agosto de 1866) ha cambiado lo dispuesto por la 27, tit. XXVIII, Part. III, segun la cual, aunque una

perteneciendo su pleno dominio al propietario (1). Mas cuando á consecuencia de alguna avenida, ó por dividirse en brazos alguno, quedan aislados un terreno ó una heredad, en nada se altera su dominio (2); así es que sólo en la isla formada por desecacion, ó por aglomeramiento de tierra ó arena en la corriente del rio, puede haber lugar á la adquisicion. La ley se funda en la suposicion más ó ménos exacta de que la isla se ha formado con la tierra de las heredades colindantes (3).

87. *Mudanza de cauce.*—Siempre que un rio navegable ó flo-table, abandonando naturalmente su antigua madre, forma un nuevo cauce en heredad privada, éste se hace público como lo son las aguas que corren por encima; pero si éstas le vuelven á dejar en seco, ya naturalmente, ya en virtud de obras ejecutadas al efecto, le recobrará el dueño de la heredad. El cauce de los rios abandonado por la variacion natural del curso de las aguas, pertenece á los dueños de los terrenos ribereños en toda la longitud respectiva, y si el cauce abandonado separaba heredades de distintos dueños, la nueva línea divisoria correrá equidistante de unas y otras (4). No es extensiva esta doctrina al caso de una inundacion, la cual en nada altera la propiedad, cuando retiradas las aguas quedan los campos en la misma forma en que se hallaban ántes; de modo que el dueño está privado de la posesion, sólo mientras la finca se halla cubierta por las aguas (5).

isla esté en su mayor parte más cerca de una ribera que de la otra, sólo corresponde la porcion más inmediata al dueño de aquélla; es decir, segun manifestábamos en las ediciones anteriores á las últimas, que el centro del rio la dividia y señalaba la parte que habia de pertenecer á cada uno de los prédios.

(1) Ley 30, tít. XXVIII, Part. III.

(2) Ley 28, tít. XXVIII, Part. III, y art. 82 de la ley de 3 de Agosto.

(3) No hablamos de las islas formadas en la mar, porque sólo examinamos lo perteneciente al derecho privado. Diremos, sin embargo, que segun la ley de Partida, correspondian al primer poblador, pero la soberanía habia de ser del señor del territorio á que el mar era adyacente. Por las leyes de 3 de Agosto de 1866 y de 7 de Mayo de 1880, pertenecen, en efecto, al Estado las islas formadas en la zona marítima, ó en las rias y desembocaduras de los rios, consideradas como puertos marítimas.

(4) Ley 31 del mismo título y Partida, y arts. 41 y 42 de la ley de 13 de Junio de 1879.

(5) Ley 32 del mismo título y Partida, y art. 40 de la citada ley de 1879.

88. *Edificacion.*—En este punto, á las consideraciones que las leyes tienen al derecho de propiedad, se agrega la de evitar demoliciones y ruinas. Cediendo siempre, con arreglo al principio general, las edificaciones que es lo accesorio al suelo que es lo principal, el que construye en el suyo con materiales ajenos, adquiere el dominio de éstos, pero queda obligado á pagar el duplo al dueño, si tiene buena fe, esto es, si creia que eran suyos; y si mala, los daños y perjuicios, bajo juramento del dueño. Otra ley impone al edificante la obligacion de pagar el duplo, tanto en el caso de que tenga buena fe como en el de que la tenga mala (1); pero esta pena del duplo no está en práctica. Mas el que edifica en el suelo ajeno y con materiales propios, si lo hizo con buena fe, debe recibir del dueño del suelo el valor de los materiales, atendiendo al principio de equidad, segun el cual nadie debe enriquecerse con perjuicio de otro; pero al que lo hizo de mala fe nada debe satisfacerse, como en pena de su atrevimiento y ligereza, reputándose que ha querido hacer una donacion. Esta doctrina es la que puede deducirse de las leyes de Partida (2).

89. *Plantacion y siembra.*—La plantacion y siembra ceden tambien al suelo, con arreglo á los principios establecidos. Lo sembrado en suelo ajeno pertenece al dueño de éste, pero con obligacion de pagar el valor del grano si el que lo sembró lo hubiera hecho de buena fe. Si las plantas son árboles y están en linderos de las heredades, pertenecen al dueño del terreno en que tienen las raíces, desde que arraigan (3); la razon de esto es que de él reciben su nutrimento, y que hasta que echan raíces no pueden ser considerados como accesion de la finca. Esto tiene lugar aun cuando las ramas cuelguen sobre otra heredad, pero en este caso, debe consentir el dueño de ella al que lo es del árbol la entrada por tres dias para que pueda recoger el fruto (4). Si las ramas que cuelgan sobre la heredad ajena perjudicaren á ésta, el dueño de la heredad puede obligar al del árbol á que las corte; y si el daño se causare á una casa, podrá ser compelido hasta arrancar de raíz todo el árbol (5). El dueño de la heredad, que con

(1) Leyes 16, tít. II, y 38, tít. XXVIII, Part. III.

(2) Leyes 41 y 42 del mismo título y Partida.

(3) Ley 43 del mismo título y Partida.

(4) Ley 18, título XXVIII, Part. III.

(5) Ley 28, tít. XV, Part. VII.

buena ó mala fe plantó en ella vides ó árboles ajenos, adquiere su dominio así que echen raíces, pero debe pagar su estimacion. Por el contrario, el que los plantare en heredad ajena, teniendo mala fe, pierde el dominio de ellos luego que arraigan (1), porque se presume que ha querido hacer una donacion.

90. El árbol nacido en el mismo límite de dos heredades y que extiende á ambas sus raíces principales, es comun á los dueños de las dos, que por mitad dividirán entre sí la leña y fruto que produjere (2).

§ V.

Accesion por incorporacion á los bienes muebles.

91. Pasemos á tratar de la accesion por incorporacion á los bienes muebles. Esta accesion la han explicado los autores con los nombres de *adjuncion*, *comistion* y *especificacion*, y aunque no encontramos tal nomenclatura en las leyes, conveniente es para exponerlas. Debemos aquí advertir, que la accesion de una cosa mueble á otra tambien mueble no efectúa un cambio de propiedad, mientras las cosas puedan ser separadas sin detrimento, porque hasta entónces pertenecen respectivamente á sus dueños primitivos. Mas por el contrario, cuando las cosas están unidas de modo que forman un solo cuerpo y no pueden ser fácilmente separadas, entónces es cuando tiene lugar la doctrina que pasamos á exponer. No es fácil establecer aquí principios absolutos: de la equidad natural ha tomado sus resoluciones la legislacion, y estas resoluciones deben dirigir la conducta de los jueces en la

(1) Ley 43, tít. XXVIII, Part. III.

(2) La misma ley 43.

Aragon.—En Aragon, el dueño de una heredad sobre la cual se extienden las ramas de un árbol plantado en la posesion de otro, de suerte que hagan sombra, tiene derecho á la mitad de los frutos que las ramas producen, ó en otro caso puede cortarlas. (Fuer. ún., *De confinal. arbor.*, lib. III.)

Viscaya.—El árbol plantado en heredad ajena pertenecerá al dueño de ésta, si se hubiese plantado sin su permiso, y no tendrá en él participacion alguna el plantador. (Ley 4.^a, tít. XXV del Fuero.) La 5.^a del mismo título establece la distancia que ha de haber entre los árboles que se plantan y las heredades ó casas ajenas, para que éstas no reciban daño.

aplicacion de los diferentes casos imprevistos que se ofrezcan. La regla general es que lo accesorio sigue á lo principal, y que el dueño de lo principal está á satisfacer el valor de lo accesorio.

92. *Adjuncion.*—La *adjuncion* ó *conjuncion* es la union de una cosa á otra, cuando cada una de ellas pertenece á diferente dueño. Puede hacerse por *inclusion*, por ejemplo, si se engasta una piedra preciosa es un sello ajeno; por *soldadura*, como cuando se une á una estatua el brazo que le falta; por *tejido*, si con algodón ajeno se hace una tela; y por *pintura y escritura*, cuando se pinta sobre tela ajena, ó se escribe sobre papel que á otro pertenece. La regla general ántes expuesta de que lo accesorio sigue á lo principal, es la que decide las cuestiones que acerca del dominio de las cosas adjuntas pueden suscitarse; mas si la adjuncion está hecha con soldadura y ésta es de distinto metal, permanecen las cosas de sus primitivos dueños. Pero como no es justo que uno se enriquezca con perjuicio de otro, se halla establecido que si es el dueño de lo principal el que hace la agregacion, debe pagar el valor de lo agregado á aquel á quien correspondia ántes, en caso de que hubiera obrado de buena fe: si hizo la agregacion de mala fe, esto es, sabiendo que no era suyo lo que agregaba, abonará los daños y perjuicios que se originen al primitivo dueño de lo agregado. Si el dueño de lo accesorio, creyéndose por error señor de todo, hiciere la adjuncion, tiene derecho á ser indemnizado por el dueño de lo principal, reteniendo la cosa si está en su poder; pero si lo hizo de mala fe, pierde el dominio de lo agregado, porque la ley para castigarle supone que ha querido hacer una donacion (1).

93. Hay, sin embargo, una excepcion de esta doctrina en beneficio de la pintura, á la que por su excelencia cede el lienzo ó la tabla, habiendo buena fe, pues de lo contrario se pierde lo pintado (2). La equidad dicta hacer extensiva esta doctrina á la escritura, siendo cosas secretas, interesantes ó de mérito las que contenga, aunque lejos de haber ley expresa que esto diga, está contradicho en el derecho escrito (3); pero tanto en este caso

(1) Leyes 35 y 36, tít. XXVIII, Part. III.

(2) Ley 37 del mismo título y Partida.

(3) La ley 36, tít. XXVIII, Part. III, dice con bastante claridad que lo escrito, por mérito ó interés que contenga, cede al papel; dudamos mucho,