

10. A. DERECHOS DEL DOMINIO.—I. *De libre disposición.* Por razón de este concepto puede el dueño *enajenar* sus cosas por cualquier título oneroso ó lucrativo, por acto *inter vivos* ó *mortis causa*, pura, condicionalmente ó á término; puesto que resolviéndose la idea del *dominio* en la del imperio de la voluntad sobre las cosas, puede el dueño aplicarlo, privando de eficacia á su voluntad en lo sucesivo y derivando en la voluntad de otro hombre el poder de la suya sobre aquellas cosas, siempre que la causa mediante la cual esto se haga sea eficaz con arreglo á las leyes. Puede también *gravarlas* y *limitar* su poder, lo que constituye una especie de enajenación parcial, sujetándolas á las responsabilidades de otros derechos de hipoteca, prenda, censo, servidumbre, etc. Puede asimismo *transformarlas*, variando su naturaleza, en cuanto esto se halle, dentro de lo posible, en el orden físico, cambiando su producción, condiciones, etc. De igual modo puede *destruirlas*, siempre que lo verifique sin perjuicio de otro particular, ni en daño del interés público; éste es el significado que tiene en la jurisprudencia moderna el *jus abutendi* de los romanos. Será insensato, y aun atentatorio al mismo orden económico, consentir al dueño de un reloj, de una porcelana ó de cualquier otro objeto, que aplique el imperio de su voluntad sobre el mismo á su destrucción deliberada, arrojándolo con violencia al suelo; pero es indudable que esto entra en sus facultades dominicales. No así, por el contrario, sería lícito que el dueño de un edificio ó de un bosque lo destruyera por medio del incendio ó por disparos de proyectiles, barrenos de dinamita, etc., porque esto perjudicaría al derecho de otros particulares y al interés público; y, sin embargo, á ese mismo dueño se le consiente la destrucción de sus objetos por la demolición ó por la corta; el derecho de destruir subsiste, y lo único que se prohíbe es el empleo de ciertos medios (1).

11. A. DERECHOS DEL DOMINIO.—II. *De libre aprovechamiento.* Por esta causa puede el dueño disfrutar de la cosa, ó sea hacer suyo cuanto la misma produzca; y claro es que con más motivo tendrá la facultad de *usar*, ó sea percibir los productos necesarios de la cosa; y podrá, finalmente, *abusar* de la misma, ya en el sentido dado á esta palabra en Roma, aplicable á las cosas fungibles que se consumen ó destruyen por el uso, ya en el más propio, que conserva entre nosotros, de destruir la cosa por actos más ó menos censurables de la voluntad del dueño y siempre que, como hemos dicho, no se perjudique á tercero ó al público interés (2). También se comprende en el libre aprovecha-

(1) Este es también el criterio de la ley 13, tit. 32, Part. III, al decir: «Magüer el ome aya poder de facer en lo suyo lo que quisiere; pero dévelo facer de manera que non faga daño, nin-tuerto á otro».

(2) Éste es el criterio de la ley 13, tit. 32, Part. III, según se ha dicho.

miento el derecho exclusivo á cazar que tiene el dueño en los terrenos de su propiedad particular, derecho que puede derivar en otro, mediante autorización escrita (1).

En reconocimiento y garantía de las dos facultades dominicales de libre disposición y aprovechamiento, se dictó el decreto de Cortes de 8 de Junio de 1813 (2), que, con aplicación á esta materia, dispone: 1.º Todas las dehesas, heredades y demás tierras de cualquiera clase, pertenecientes á dominio particular, se declaran cerradas y acotadas perfectamente, y sus dueños ó poseedores podrán cercarlas sin perjuicio de las cañadas, abrevaderos, caminos, travesías y servidumbres; disfrutarlas libre y exclusivamente, ó arrendarlas como mejor les parezca, y destinarlas á labor, á pasto, á plantío ó al uso que más les acomode, pues se ha de dejar enteramente al arbitrio de sus dueños (3). 2.º Los arrendamientos de cualquiera especie serán también libres á gusto de los contratantes y por el precio ó cuota en que se convengan. Ni el dueño, ni el arrendatario de cualquiera clase, podrán pretender que el precio estipulado se reduzca á tasación, sino que podrán usar en su caso del remedio de la lesión y engaño, con arreglo á las leyes (4). 3.º Ninguna persona, ni corporación podrá bajo pretexto alguno alegar preferencia con respecto á otra que se haya convenido con el dueño (5). 4.º Así en las primeras rentas como en las anteriores, ningún fruto ni producción de la tierra, ni los ganados y sus esquilmos, ni los productos de la caza y pesca, ni las obras del trabajo y de la industria, estarán sujetas á tasas ni posturas, sin embargo de cualesquiera leyes generales ó municipales. Todo se podrá vender y revender al precio y en la manera que más acomode á sus dueños, con tal que no perjudique á la salud pública; y ninguna persona, corporación ni establecimiento tendrá privilegio de preferencia en las compras (6). 5.º En ningún caso ni por ningún título se podrá hacer ejecución ni embargo en las mieses que después de segadas existan en los rastrojos

(1) Art. 9.º, L. de 10 de Enero de 1879.

(2) Derogado, como todos los actos del Gobierno constitucional en 1814; pero restablecido por ley de 6 de Septiembre de 1836, y confirmado é interpretado con la mayor latitud acerca de su vigencia, entre otras, por las Reales órdenes de 17 de Mayo de 1838, 25 de Noviembre de 1847, 26 de Enero de 1854, y O. de 30 de Octubre de 1873, declarándose abolida toda costumbre anterior contraria al libre disfrute de la propiedad, y haciendo aquella última especial mención del llamado derecho de Giros de Jerez de los Caballeros.

(3) Art. 1.º dec. cit.; pero su última parte está limitada por la ley de contrabando de 20 de Junio de 1852—pár. 1.º, art. 18—y por la Real orden de 19 de Mayo de 1860, en cuanto al cultivo del tabaco y del arroz, según se expresa al tratar de las limitaciones del dominio.

(4) Art. 2.º dec. cit.

(5) Art. 4.º dec. cit.

(6) Art. 8.º dec. cit.

ó en las eras, hasta que estén limpios y entrojados los granos, sin perjuicio, en su defecto, de la intervención ó fianza, como garantías para el acreedor (1).

12. DERECHOS DEL DOMINIO.—III. *De accesión*. No es extraña la palabra *accesión* á los iniciados en los estudios jurídicos, aunque la exposición de sus reglas no se considere por todos oportuna, ni acostumbrada, en este lugar. Los jurisconsultos romanos y el uso de las escuelas hasta hace muy poco tiempo, vinieron estudiando esta materia en el tratado de los modos de adquirir el dominio, calificando la accesión de modo natural *originario secundum quid*, en combinación y paralelo con los demás modos de adquirir, según se nota en el capítulo séptimo, al dar cuenta de la clasificación romana de los mismos. Pero este concepto de la accesión no pasa de ser más artificial que natural en la ciencia, más arbitraria é ingeniosa creación de la escolástica, que justificada verdad; y lo propio sucede con las distinciones internas de esa teoría, que diversifica la accesión en *natural*, *industrial* y *mixta*, atendidas las causas que preponderan en la producción de estas especies: es decir, según que sólo á la naturaleza, al trabajo ó á ambos elementos se deba esta anexión de unas cosas á otras, fijando luego diversas especies comprendidas en cada una de las tres expresadas.

La palabra *accesión* (*accessio*) significa agregación de una cosa á otra, aumento de una con otra que se le incorpora, y por esto, muy fundadamente se considera por los escritores modernos como una *extensión* del derecho de propiedad: y tratando aquí de la especie concreta en lo jurídico y entre los derechos reales, que se llama *dominio*, nos ocupamos de ella, por cuanto viene á constituir un aumento de las facultades dominicales, toda vez que se aumenta ó extiende la materia sobre que ellas se ejercen. Este aumento, sin embargo, necesita causa que explique y legitime el dominio sobre él declarado. Por eso la doctrina de *accesión* descansa en los tres principios siguientes:

1.º Que al dueño de una cosa corresponde la extensión ó aumentos que ésta tenga.

2.º Que esta declaración *extensiva* del derecho de *dominio* se realiza, por regla general, mediante el principio jurídico de que lo accesorio sigue á lo principal, ó sea que el dueño de *ésto* gana ó extiende su dominio sobre *aquéllo*.

3.º Que esta regla de incorporación de lo accesorio á lo principal—aparte las excepciones de la ley—se cumple sólo cuando, unidas dos cosas, no puede descomponerse el conjunto que ambas forman sin perjudicar ó destruir la naturaleza simple de alguna de ellas.

(1) Art. 10 dec. cit.

Como se ve, el conflicto que produce tal unión de cosas, sujetas antes á distintos dominios, y la necesidad de evitar la destrucción de las dos ó de alguna de ellas en daño de los dueños ó de la riqueza pública, hace preferible extender á la totalidad que ellas forman el derecho del dueño de lo principal. Este es el fundamento de la teoría de la *accesión* propiamente tal, que los autores llaman *continua*, ó sea la que tiene lugar por la incorporación de una cosa ajena á otra nuestra; y fuerza es convenir que su fundamento es más *de necesidad y utilidad* que no de *justicia*, porque á nombre de ningún principio de ésta existe razón para desnudar á uno de los dueños de los derechos señoriales sobre las cosas que le pertenecen y otorgarlos á otro, sin que medie la voluntad de aquél.

No ocurre lo propio con la accesión llamada *discreta*, ó sea la extensión del derecho de dominio á los productos de las cosas, que por tal título de dueño nos pertenecen; ésta sí que es de absoluta justicia. En aquélla—adquisición de cosa ajena que se incorpora á la nuestra, accesorio y principal, respectivamente, y cumpliendo el requisito de que no puedan separarse sin perjuicio de su naturaleza—se descubre mejor el hecho de la adquisición, y parece más justificada su inclusión entre los llamados *modos de adquirir el dominio*; mas no sucede así en ésta (relativa á los frutos de una cosa que nos pertenece) toda vez que el aspecto más visible y real del derecho de dominio y, en general, de la propiedad, económica y jurídicamente considerada, está en la noción de la *utilidad* que realiza, mediante los productos de las cosas, aplicados á la satisfacción de las necesidades del hombre: es decir, que la primera es de Derecho positivo; la segunda, de Derecho natural.

Sin negar, pues, que la accesión llamada *continua* constituye una manera de adquisición de cosas que están en el patrimonio de otro, creemos más sustantivo y general considerarla como un derecho; *derecho de accesión*, que es «*el que compete al dueño sobre los productos de la cosa, y lo que á ella se une, con cualidad de accesorio y de un modo inseparable*».

13. La *accesión* se divide, según se ha dicho, en *discreta* y *continua*; y esta última se distingue, según que se realiza, en bienes *muebles* ó en *inmuebles*. He aquí las reglas de cada una de ellas:

14. 1.º ACCESIÓN DISCRETA.—Sus especies son tres:

1.ª Los frutos naturales de una heredad ó de un animal, cuyo concepto queda explicado (1), y que corresponden los de heredad, al dueño; y los de animal, ó sea el feto ó cría, lanas, leches, etc., al dueño de la hembra, por la regla de que *el parto sigue al vientre*.

(1) Núm. 12. Cap. XVIII, Tom. II, 2.ª edic. y posteriores.

2.^a Los frutos industriales (1), que pertenecen al dueño, ó al poseedor de buena fe, cuando ya están percibidos.

3.^a Los frutos civiles (2), que corresponden al dueño de la cosa con cuya ocasión y mediante un contrato se producen; y como entre ellos se considera la renta del dinero, el dueño de éste adquiere aquélla por derecho de accesión.

Todos éstos son casos de accesión *discreta*, porque representan el derecho que tenemos á cosas que proceden de las nuestras, aunque después de producidas se separen de ellas formando cuerpos diferentes, y se resuelven en la facultad dominical de libre aprovechamiento.

15. 2.^o ACCESIÓN CONTINUA.—A. *En bienes inmuebles.* Comprende las especies siguientes: *aluvión, fuerza del río, mutación de cauce, nacimiento de isla, plantación, siembra y edificación.*

16. a. ALUVIÓN (*incrementum latens*).—Por tal se entiende el incremento paulatino que por la acción de las aguas tiene un predio ribereño. Pertenece á los dueños de los terrenos confinantes con los arroyos, torrentes, ríos y lagos, el acrecentamiento que reciben paulatinamente por la accesión ó sedimentación de las aguas. Los sedimentos minerales que como tales se hubiesen de utilizar, habrán de solicitarse con arreglo á la legislación de minas (3).

17. b. FUERZA DEL RÍO.—Se llaman así los aumentos que aporta al predio ribereño, no la acción lenta y constante, sino la violenta y transitoria de una avenida. Conviene advertir que no siempre se verifica la accesión en favor del dueño del predio ribereño, y que se aplican las reglas siguientes:

1.^a Cuando la corriente de un arroyo, torrente ó río segregada de su ribera una porción conocida de terreno y la transporta á las heredades fronterizas ó á las inferiores, el dueño de la finca que orillaba la ribera segregada conserva la porción de terreno transportado (4).

2.^a Las brozas, ramas y leña que vayan flotando en las aguas ó sean dejadas por ellas en terrenos de dominio privado, son del dueño de las fincas respectivas (5).

3.^a Los árboles arrancados y transportados por la corriente de las aguas pertenecen al propietario del terreno adonde vinieron á parar, si no los reclaman dentro de un mes sus antiguos dueños, quienes deberán abonar los gastos ocasionados en recoger los árboles ó ponerlos

(1) Núm. 12. Cap. XVIII, Tom. II, 2.^a edic. y posteriores.

(2) Ídem íd.

(3) Art. 47 L. de Ag. de 13 de Junio de 1879; L. 26, tit. 28, Part. III.

(4) Art. 44 L. de Ag.

(5) Art. 49 ídem íd.

en lugar seguro (1). El criterio de la ley de Partida (2), derogada por la de Aguas, es esencialmente distinto, puesto que otorga al dueño del predio ribereño al que se agregó la porción de otro por *fuerza del río*, la propiedad de lo incorporado si hubiesen arraigado los árboles: y sólo en el caso contrario se conserva en el primitivo dueño el derecho de reivindicarlo. Esta regla era incompleta, porque no siempre existen plantaciones á cuyo arraigo pueda atenderse, y además otorga escaso respeto al derecho de propiedad de donde procede el terreno transportado por las aguas.

Según el Derecho establecido por la Ley de Aguas de 1879, puede afirmarse en *principio* que no se realiza esa accesión en favor del dueño del predio al cual se agrega por fuerza del río una porción de otro, sino que el primitivo dueño conserva su dominio.

18. c. MUTACIÓN DE CAUCE.—Se verifica cuando por causas naturales la corriente de las aguas sigue dirección distinta de la que hasta entonces tenía. Son las reglas de Derecho en esta materia:

1.^a Por *álveo ó cauce natural* de las corrientes discontinuas formadas con aguas pluviales, se entiende legalmente el terreno que aquéllas cubren durante sus avenidas ordinarias en los barrancos ó ramblas que les sirven de recipiente, y corresponde al dueño de las fincas por que atraviesan aquéllas; sin que ese derecho de propiedad autorice para hacer en él labores ni construir obras que puedan hacer variar el curso natural de las mismas en perjuicio de tercero, ú otras con cuya destrucción por la fuerza de las avenidas pueda causarse daño á predio, fábricas ó establecimientos, puentes, caminos ó poblaciones inferiores (3). Por *álveos* de los ríos y arroyos, se entiende el terreno que cubren sus aguas en las mayores crecidas ordinarias, y son de la propiedad de los dueños de los terrenos que atraviesan, con las limitaciones establecidas respecto de los álveos de las aguas pluviales (4). *Álveo* ó fondo de los lagos, lagunas ó charcas, es el terreno que en ellas ocupan las aguas en su mayor altura ordinaria, y corresponde su propiedad á los dueños de las fincas colindantes, á no ser que los lagos, lagunas ó charcas pertenezcan al Estado, las provincias ó los municipios, ó que por título especial de dominio sean de propiedad particular (5). Por *ribera* se entiende las fajas laterales de los álveos de los ríos, comprendidas entre el nivel de sus bajas aguas y el que

(1) Art. 50 L. de Ag.

(2) 26, tit. 28, Part. III.

(3) Arts. 28, 29 y 31 L. de Ag.

(4) Arts. 32, 33 y 31 ídem íd.

(5) Arts. 37 y 38 ídem íd.

éstas alcancen en sus mayores avenidas ordinarias; y por *márgenes*, las zonas laterales que lindan con las riberas (1).

2.^a Los terrenos que fuesen accidentalmente inundados por las aguas de los lagos, ó por los arroyos, ríos y demás corrientes, continuarán siendo propiedad de sus dueños respectivos (2).

3.^a Los cauces de los ríos que queden abandonados por variar naturalmente el curso de las aguas, pertenecen á los dueños de los terrenos ribereños en toda la longitud respectiva. Si el cauce abandonado separaba heredades de distintos dueños, la nueva línea divisoria correrá equidistante de unas y otras (3).

4.^a Cuando un río navegable y flotable, variando naturalmente de dirección, se abra un nuevo cauce en heredad privada, este cauce entrará en dominio público. El dueño de la heredad lo recobrará siempre que las aguas volviesen á dejarlo en seco, ya naturalmente, ya por trabajos legalmente autorizados al efecto (4).

5.^a Los cauces públicos que queden en seco á consecuencia de trabajos autorizados por concesión especial, son de los concesionarios, á no establecerse otra cosa en las condiciones con que aquélla se hizo (5).

Notaremos, para concluir esta especie de accesión, que la ley de Partida (6) adoptó un criterio altamente injusto, determinando que el cauce abandonado por el río «deve ser de aquellos á cuyas heredades se ayunta; tomando cada uno en ello tanta parte, cuanta es la frontera de la su heredad de contra el río. E las otras heredades por do corre nuevamente, pierden el señorío dellas aquellos cuyos eran, cuanto en aquello por do corren: é dende adelante comienza á ser de tal natura, como el otro lugar por do solia correr, é tórñase público así como el río», cuya injusticia fué sabiamente corregida por el artículo 41 de la Ley de Aguas, inspirado casi en el mismo sentido que los Códigos modernos, expresión ya de completa justicia (7).

19. d. FORMACIÓN DE ISLA.—En orden á esta materia, es preciso distinguir si la isla nació en el mar ó en el río.

En el primer caso, según la ley de Partida (8), corresponde al pri-

(1) Art. 35 L. de Ag.

(2) Art. 40 ídem íd.

(3) Art. 41 ídem íd.

(4) Art. 42 ídem íd.

(5) Ídem íd.

(6) 31, tít. 28, Part. III.

(7) Arts. 563 del francés y 412 del Proyecto de 1851, que dice: «Cuando un río varía de curso, los dueños de los campos ó heredades nuevamente cubiertas por las aguas adquieren el terreno que ocupaba el antiguo álveo, cada uno en proporción á lo que ha perdido en la variación de la corriente.»

(8) 29, tít. 28, Part. III.

mero que la poblase, debiendo «obedecer al señor en cuyo señorío es aquel lugar do pareció tal isla». Hoy la propiedad de estas islas que nacen en jurisdicción de nuestros mares, corresponde al Estado (1).

En el segundo, ó sea cuando la isla nace del río, que es el asunto propio de la accesión, es preciso distinguir:

1.^o Si la isla se formó con terreno segregado de una ribera cuyo dueño es conocido, quedando aquél aislado en el cauce, en cuyo supuesto continúa perteneciendo al dueño del terreno en cuya ribera fué segregado (2).

2.^o Si la isla se formó por la sucesiva acumulación de arrastres superiores, pertenece á los dueños de las márgenes ú orillas más cercanas, ó á los de ambas márgenes si la isla se hallase en medio del río, dividiéndose entonces longitudinalmente por mitad; y si una sola isla así formada, distase de una margen más que de otra, será únicamente, y por completo, dueño suyo el de la margen más cercana (3).

3.^o Si la isla se formó por inundación ó avenida de aguas, ó, al dividirse un río en arroyos, circundó y aisló algunos terrenos, la isla así formada continúa perteneciendo al mismo dueño de cuya heredad proceden las tierras con que la isla se formara, así como los terrenos accidentalmente inundados, circundados y aislados siguen en el dominio de su antiguo propietario (4).

4.^o Finalmente, advertiremos que, según la ley 30, tít. 28 de la Partida III, la accesión por nacimiento de isla no entra en el aprovechamiento del usufructuario del predio ribereño á que se considere agregada, y sólo corresponde al dueño, ó como se expresa la ley, «á aquel cuyo es el dominio de la heredad»; esto es, que el usufructo no se entiende extendido á más porción de terreno que la concedida en el título de su concesión al usufructuario, aunque sobrevenga aumento por nacimiento de isla. Nada decimos del feudatario, al cual refiere también la ley esta doctrina, porque los feudos están suprimidos; pero sí la creemos aplicable al enfiteuta (5).

20. e. EDIFICACIÓN.—Es una de las formas de realizarse el derecho

(1) Esta doctrina, que más bien pertenece á la materia de *ocupación*, contiene una distinción plausible en el art. 413 del Proyecto de Código civil de 1851, al decir: «Las islas que se forman en los mares adyacentes á las costas de España pertenecen al Estado, y nadie puede adquirir propiedad sobre ellas sino en virtud de concesión del Gobierno ó por prescripción.»

(2) Art. 45 L. de Ag.

(3) Art. 46 ídem íd., que reproduce con más claridad el precepto de la ley 27, tít. 28 de la Part. III en sus dos primeros extremos, omitiendo el último, porque la hipótesis á que se refiere incurre en un casuismo difícil de apreciar y peligroso en la práctica.

(4) L. 28, tít. 28, Part. III, y 2.^o pár. art. 45 L. de Ag.

(5) Esta opinión es la sentada por Gregorio López en la glosa 2.^a de la ley.

de accesión cuando en la construcción de un edificio, el suelo, los materiales, ó ambas cosas, no son de la propiedad del edificante.

Existen reglas comunes á la *edificación*, *plantación* y *siembra*, que son: 1.^a, se reputa que todo lo incorporado al suelo cede en favor de éste por su calidad de *principal*, reservando la de *accessoria* para lo que se incorpora ó agrega (1); 2.^a, que como nadie debe enriquecerse en perjuicio de otro, ha de reintegrarse á su dueño del valor de los materiales, plantas ó semillas y gastos de construcción, plantación ó siembra que se justifiquen cumplidamente; 3.^a, que procede también la indemnización de daños y perjuicios cuando intervenga mala fe por parte del edificante ó por la del que plantó ó sembró (2), probados que sean dichos daños y perjuicios; y 4.^a, que la mala fe necesita justificación *especial*, puesto que la buena fe constituye una presunción *juris tantum*.

Bajo estos principios, y concretándonos ahora á la *edificación*, cabe distinguir, para mayor claridad, tres supuestos, únicos que pueden ofrecerse: que se edifique en suelo ajeno con materiales propios; en suelo propio con materiales ajenos; ó en suelo ajeno con materiales también ajenos.

1.^o Si se edifica de buena fe en suelo ajeno con materiales propios, el edificio cede *siempre* en favor del dueño del suelo, con derecho, por parte del de los materiales, para reclamar su importe y los gastos de construcción, pudiendo ejercitarse este derecho, por vía de *excepción*, cuando el dueño del suelo intentara reivindicar la accesión del edificio. Si no hubo buena fe, pierde el valor de los materiales el edificante. Conviene advertir que ésta es doctrina de los intérpretes más que de la ley; pues tanto las romanas como las de Partida (3), que son su fiel trasunto en esta materia, tenían en cuenta otra circunstancia, que era la de *ser ó no poseedor* del suelo ajeno el edificante. Sólo cuando se reunían la *posesión* y la *buena fe* es cuando asistía pleno derecho para reclamar el valor de los materiales y el salario de los trabajos; pero, sin embargo, al poseedor que edificaba de mala fe, por *equidad* se le reconocía también derecho á ser indemnizado de los gastos necesarios ó útiles, y aun el de reivindicar los materiales cuando se derri-

(1) Pár. 30, tít. 1.^o, lib. II Inst.; LL. 5.^a, tít. 1.^o, lib. I F. J.; 38, 41 y 42, tít. 28, Partida III; arts. 551 Cód. francés, y 401 Proyecto del español.

(2) Así lo afirman los autores, cuya opinión acerca de esta responsabilidad de daños y perjuicios, extensiva al que planta ó siembra con mala fe, únicamente tiene en su favor razones de analogía con la doctrina de edificación, y defensa en los principios generales de Derecho, pero no en la ley del caso, que es la 43, tít. 28, Part. III, la cual, hablando de la plantación, sólo obliga al reintegro de la estimación; pero no de los perjuicios «quier aya buena fe, quier mala».

(3) L. 38, tít. 28, Part. III.

bara el edificio, siempre que no se probase que tuvo intención de donarlos. Este último derecho se declaraba también en la legislación romana á favor del edificante de buena fe, que no reunía la cualidad de poseedor.

Después, la regla de Derecho en la materia concluyó con todas estas distinciones que la obscurecían, y por opinión común de los escritores, ya que no por precepto directo de legislación anterior al Código, está concebida en estos términos: «Si el edificante en suelo ajeno con materiales propios, sea ó no poseedor, obra con buena fe, tiene derecho al valor de los materiales y gastos de construcción; si obró de mala fe, pierde uno y otros; y, en ambos casos, lo edificado cede al suelo.»

2.^o Si se edifica de buena fe en suelo propio con materiales ajenos, el edificio cede al suelo, pero el dueño de éste y edificante debe reintegrar el de los materiales su valor; y si obró de mala fe, queda además obligado á la indemnización de daños y perjuicios.

Esta regla es también de los intérpretes, porque con razón consideraban en desuso las leyes de Partida (1), que establecían la obligación de pagar al edificante en suelo propio con materiales ajenos, al dueño de éstos, el *precio doblado* de los mismos, sin distinguir la intervención de buena ó mala fe. Esta injusticia de la ley de Partida la reparó también el Proyecto de Código civil de 1851 (2), cuya doctrina fué aceptada por los escritores.

3.^o Si se edifica en suelo ajeno con materiales ajenos, pertenecientes á un tercero, cede al suelo lo edificado, y el edificante viene obligado en primer término al pago del valor de los materiales é indemnización de daños y perjuicios, si obró de mala fe; y *subsidiariamente* contrae también esta obligación el dueño del terreno, á no ser que opte por pedir la demolición de la obra y la reposición de las cosas á su estado primitivo, á costa del edificante. Esta doctrina no es de las leyes vigentes, que se olvidan de mencionar este caso; pero, sobre ser también la adoptada por los escritores, que la toman del Proyecto de Código de 1851 (3), tanto por su justicia, cuanto por la falta de otra para suplirla, no dudamos hubiera sido la aceptada por los Tribunales.

Concluyamos esta doctrina observando: 1.^o, que no procede tratar aquí, como lo hace algún escritor (4), de la hipótesis en que el dueño del suelo edifique con materiales propios, cosa que ninguna duda podía ofrecer; y 2.^o, que en materia de edificación, el principio imperante en

(1) L. 16, tít. 2.^o, y 38, tít. 28, Part. III.

(2) Art. 403.

(3) Arts. 406 y 408.

(4) Viso, t. II, págs. 52 y 53.