

la ley es que no se demuela lo edificado «por apostura é por nobleza de las cibdades é villas» (1).

21. f. g.—PLANTACIÓN Y SIEMBRA.—Al tratar antes de la edificación, consignamos varias reglas que son comunes á ella, á la plantación y á la siembra, siendo, por tanto, aplicables á las tres materias, la mayor parte de las leyes citadas (2) para la edificación, é hipótesis y distinciones establecidas con motivo de la misma.

Son reglas *generales* para la *plantación y siembra*, las siguientes:

1.^a El que de buena fe plantare ó sembrare con plantas ó semillas propias en heredad ajena, tendrá derecho, antes de devolver la heredad, á excepcionar que se le reintegre del importe de las plantas ó semillas, descontando el valor de los frutos que de la finca haya tomado. Si el dueño no puede pagar las plantaciones ó labores, será permitido sacar de la heredad, al que las hizo, *aquello que hi metió ó labró* (3).

2.^a El que hiciera plantación ó siembra en heredad ajena, con mala fe, de plantas ó semillas propias, carece de todo derecho por lo que plantó, sembró ó labró *de nuevo*, si lo plantado hubiera arraigado, y sólo se le reconoce respecto del reintegro de los gastos hechos para atender á los frutos que por sí y de antiguo tuviese la heredad ajena en la que hizo de mala fe esas plantaciones, siembras ó labores nuevas (4).

3.^a El que plantare árboles ó viñas ajenos en su heredad, gana su dominio desde que arraigan; y, *tenga buena ó mala fe*, queda obligado á pagar su importe al dueño de lo plantado (5). Igual regla es aplicable, en nuestro sentir, al supuesto de siembra en terreno propio con semillas ajenas, pues aunque la ley no lo expresa, no hay motivo para establecer diferencia ó dejar huérfano de precepto este caso. Por el contrario, no creemos, con el Sr. Gutiérrez (6) y algunos otros escritores, que en la hipótesis de mala fe deba entenderse obligado al resarcimiento de daños y perjuicios el que en heredad propia coloca plantas ó arroja semillas ajenas, porque se resiente de ligereza toda interpretación que aumenta la sanción establecida por la ley para un hecho, y que, á título de suplir su deficiencia, contraría abiertamente su texto. Podrá no ser justa la ley que hace de igual condición al que siembra ó planta de buena fe, que al que lo hace con mala, no lo negamos; pero si á pretexto de interpretar la regla de la ley se ha de

(1) LL. 16, tit. 2.º, y 38, tit. 28, Part. III.

(2) LL. 41 y 42, tit. 28, Part. III.

(3) L. 41, tit. 28, Part. III.

(4) LL. 42 y 43, tit. 28, Part. III.

(5) L. 43, tit. 28, Part. III.

(6) *Códigos*, t. II, pág. 88.

crear otra distinta, tal procedimiento no nos parece recomendable. La ley 43, tit. 28, Part. III, ha dicho terminantemente «que luego que son raygados gana el señorío dellos *quier aya buena fe, quier mala*, en plantándolos, el que *los plantó*. Empero tenuto es de dar á aquel cuyos eran, *la estimacion de lo que valieren*». Nada más que la *estimación*, haya buena ó mala fe. Aspirar á otra cosa, por vía de exégesis, es olvidar que nunca la interpretación de una ley debe comprometer la integridad de su texto, ni ir más allá de su manifiesto contenido, ni sobre todo es lícito en materia odiosa ó penal, como ésta, aumentar las responsabilidades de un hecho: lo demás podrá ser una aspiración constituyente aceptable, pero no sólo no se desprende de la ley, sino que es contraria á sus explícitas disposiciones.

4.^a Respecto del que plantare ó sembrare en heredad ajena con plantas ó semillas ajenas también, no existe regla escrita en nuestras leyes, por lo cual es lícito aceptar en términos hábiles la ofrecida antes para igual caso en la edificación, en cuya materia también se nota la misma ausencia de precepto legal.

Son reglas *especiales* para la plantación:

1.^a Que no se entiende realizada la *accesión*, sino cuando *han arraigado* las plantas (1).

2.^a Que por lo mismo, el que coloca plantas en terreno ajeno de buena fe, puede reivindicarlas antes de que arraiguen, sin que sea lícito al dueño del terreno oponerse á su extracción (2).

3.^a Los árboles plantados en una heredad próxima á otra, no pertenecen al dueño de la primera si sus más principales raíces se extendieran y nutrieran en la segunda (3); lo cual tiene lugar, aun en el supuesto de que las ramas se inclinen sobre aquélla (4).

4.^a Para hacer efectivo este derecho de propiedad, se otorga al dueño del predio en cuyo suelo se extienden y alimentan las principales raíces, el de entrar por tres días en el predio vecino donde caen las ramas para recoger el fruto (5).

5.^a Si el árbol extendiera sus raíces por el terreno de varios predios vecinos, será común su propiedad y aprovechamiento á todos sus dueños (6).

22. ACCESIÓN CONTINUA.—B. *En bienes muebles*. Comprende las

(1) L. 43, tit. 28, Part. III.

(2) Ídem id.

(3) Ídem id.

(4) Para este caso, y si por colgar las ramas demasiado sobre heredad ajena la perjudicaran, el dueño de ella puede obligar al del árbol, según la L. 28, tit. 15, Part. VII, á que las corte; y si el daño fuera á una casa, tendrá derecho á que se descuaje el árbol.

(5) LL. 15, tit. 4.º, lib. III F. R., y 18, tit. 28, Part. III.

(6) L. 43, tit. 28, Part. III.

romana, é incurre en el propio defecto de extremar las reglas de lo principal y lo accesorio en daño de la justicia. No distingue otros supuestos que los de buena ó mala fe en el que escribió en papel ó pergamino ajeno, y en ambos casos adjudica lo escrito al dueño del papel ó pergamino, sin otro derecho para el que escribió, cuando lo hizo de buena fe, que el de poder reclamar de aquél el valor «por la escritura que escribió, y aquello que entendiesen omes sabidores que merecía por ende», sin que tenga ninguno cuando obró de mala fe. También esto se entiende sin perjuicio de los derechos del autor por razón de propiedad intelectual.

24. b. ESPECIFICACIÓN.— Por tal se entiende «la dación de nueva forma á materia ajena» (1). La doctrina del Derecho de Castilla anterior al Código civil, si no justa por completo, es clara, resuelta, como lo está, la polémica entre Proculeyanos y Sabinianos, en la cual opinaban los primeros que la *forma* es lo principal, porque ella es la que da la fisonomía ó manera de ser á las cosas, y, por el contrario, los segundos, que calificaban la *materia* de principal, porque sólo mediante ella podía existir la *forma*. La solución de Justiniano, que puso término á esta polémica, copiada en la ley de Partida (2), constituyó el Derecho vigente *antes del Código*, y prescindiendo de sus ejemplos, que no son muy felices, ni sus conclusiones estrictamente justas, son sus reglas:

1.^a Si el especificante obró de buena fe y la materia puede recobrar la forma que tenía antes de la especificación, el dueño de la materia podía reivindicarla, abonando los gastos del cambio de forma al especificante.

2.^a En igual supuesto de buena fe por parte del especificante, pero no siendo posible que la materia recobre su primitiva forma, hacía aquél suya la nueva especie, con obligación de abonar el valor de la materia al dueño de ella.

3.^a Si el especificante obró de mala fe, perdía la especie creada, que era para el dueño de la materia, y los gastos y trabajos de la especificación.

Como se ve, el criterio de la ley es vario: si las cosas pueden recobrar su estado anterior á la especificación, se reputa principal la *materia*, y en caso contrario la *forma*, adjudicándose el derecho de accesoión respectivamente, ó al dueño de aquélla ó al artífice, siempre que concurra en ambos supuestos buena fe por parte del último.

(1) Esta misma definición prueba que tales nombres de *adjunción*, *especificación*, etc., no tienen valor propio, sino el convencional de las escuelas, porque, en rigor, los casos de adjunción por escultura, tejido, y aun por soldadura, lo son de *especificación*.

(2) 33, tit. 28, Part. III.

Cuando intervenía mala fe, *siempre* el derecho de accesoión se otorga al dueño de la materia, sin que se reconociera ninguno al especificante (1).

25. c. CONMISTIÓN.— Es la mezcla de cosas, sólidas ó líquidas, correspondientes á diversos dueños, si bien el nombre de *conmístión* se usa para la mezcla de las primeras, y el de *confusión* para la de las segundas. Cabe distinguir si la mezcla se hizo por voluntad de ambos dueños, ó de uno solo, ó por casualidad; si las materias mezcladas pueden separarse, y si la masa resultante tiene ó no utilidad. Combinando estas distinciones se establecen las siguientes reglas:

1.^a Si la mezcla se hizo con voluntad de ambos dueños, la masa que resulta se hacía común de ambos, dividiéndose entre ellos, según convenio, ó en proporción á la cantidad y calidad de las materias que se mezclaron correspondientes á cada uno (2).

2.^a Si la mezcla se hizo casualmente, se procedía á la separación de las materias mezcladas á costa de los dueños, y si la naturaleza de ellas no lo hiciera posible, los mismos tendrían un derecho proporcional en la masa (3).

3.^a Si la mezcla se hizo por voluntad de uno solo, á su costa debían separarse las materias mezcladas, y entregarse la que no fuese suya á su correspondiente dueño (4), ó si la naturaleza de ellas no permitiese su separación, debería éste ser reintegrado en su importe, á no ser que el que no intervino en la mezcla optare por dividirla proporcionalmente, atendidas cantidad y calidad de las materias mezcladas.

Observaremos que la ley no establece distinta solución en este caso de mezcla de materias con voluntad de un solo dueño, por la intervención de buena ó de mala fe por su parte; y no puede atribuirse á olvido, puesto que expresa esa distinción— «quier aya buena ó mala fe aquel que lo fundió seyendo sabidor ó non si es ajeno ó suyo»,—sin proveer á ambas hipótesis de reglas distintas. Más justo es el proyecto

(1) Más completo y justo es el Proyecto de Código de 1851, que dice en su art. 424: «El que de buena fe empleó materia ajena, en todo ó en parte, para formar una cosa de nueva especie, hará suya la obra indemnizando su valor al dueño de la materia empleada.»

» Si ésta es más preciosa que la obra en que se empleó, ó superior en valor, el dueño de ella tendrá la elección de quedarse con la nueva especie, previa indemnización del valor de la obra, ó de pedir indemnizar la materia.

» Si la especificación se hizo con mala fe, el dueño de la materia empleada tiene el derecho de quedarse con la obra sin pagar nada al que la hizo, ó de exigir de éste que le indemnice del valor de la materia y de los perjuicios que se le hayan seguido.»

(2) Esta regla la omite la ley, pero es de equidad.

(3) L. 34, tit. 28, Part. III.

(4) L. 34 cit.; el resto de esta regla no lo comprende el texto de la ley, pero sí está conforme con su espíritu, y es de equidad.

de Código de 1851 (1), haciendo en este caso á la mala fe fuente de la obligación de indemnizar daños y perjuicios al dueño de las cosas mezcladas sin su voluntad. Pero por los mismos motivos expuestos en la plantación, que condenan como impropia toda exégesis que sacrifica la integridad del texto legal á soluciones de mayor justicia, no participamos de la opinión de que pueda darse como regla de Derecho vigente *antes del Código*, contra el texto expreso de la ley.

Por lo demás, desde luego se concibe que es impropio, en rigor científico, creer que la *conmisti6n* representa en Derecho un caso de *accesi6n*, cuando apenas si puede aplicarse la regla fundamental en esta materia, de lo principal y lo accesorio.

Finalmente, del examen de la doctrina vigente antes del Código en materias de *accesi6n*, se deduce que las leyes que la regulaban, por su deficiencia, su pronunciado casuismo y aun su patente injusticia á las veces, necesitaban ser suplidas con prudencia y aun corregidas con equidad, por medio de una saludable jurisprudencia.

26. DERECHOS DEL DOMINIO.—IV. *Comunes 6 comprendidos en la libre disposici6n, aprovechamiento y accesi6n.*—Bajo este dictado aludimos á ciertos aspectos del goce del derecho de dominio, tales como la *posesi6n* y la *reivindicaci6n*, que, en nuestro sentir, no pueden figurar separadamente, sino que se hallan comprendidos y se resuelven en los tres estudiados, de los cuales, á lo sumo, son efectos, como la *reivindicaci6n*; 6 condiciones y t6rminos hábiles presupuestos, sin los cuales serían hasta ilusorias, por *imposibles*, aquellas facultades dominicales, como la *posesi6n*.

No cabe decir que quien no posee puede gozar de la cosa, esto es, usar como dueño de la facultad que llamamos *libre aprovechamiento*, ni tampoco que dispone libremente con eficacia enajenando, gravando, etc., una cosa que le corresponde por el derecho absoluto del dominio, cuando se le ha desconocido por un detentador, 6 poseedor con título.

La *posesi6n*, pues, es un precedente indispensable, siempre presupuesto al goce de las facultades dominicales, dentro de las que va y se entiende comprendida; como que el dominio es, según hemos dicho, la relación más plena de poder del hombre con las cosas, 6 el imperio más amplio é ilimitado que se conoce en el orden legal de la voluntad humana sobre la Naturaleza. Por eso esta *posesi6n* de las cosas objeto del dominio, que al dueño corresponde en ellas, es una *posesi6n* preferente, superior, *excluyente* de toda otra que pretenda tener cualquiera

(1) Art. 423.

persona, siempre que no sea por título *subordinado* al dominio, y *compatible* con él.

Ni respecto de las cosas cabe más que un derecho de dominio, ni existe ninguno otro superior á éste. He aquí por qué la *posesi6n* que de él nace es *excluyente* y *superior*, no consintiendo ninguna en contradicci6n. Esto no se opone á la *posesi6n* que de las cosas tenga otro que no sea su dueño, siempre que no fuera por título de *dominio*, sino, como hemos dicho, por otro cualquiera, compatible y subordinado al del dueño, como sucede con la *posesi6n* del enfiteuta, arrendatario, acreedor pignoraticio, etc., que poseen por los títulos de arrendamiento, enfiteusis y prenda.

Como corolario de todas estas facultades dominicales se ofrece la idea de la *reivindicaci6n*, á manera de forzosa consecuencia y necesaria garantía de las mismas.

Reivindicar (*rei vindicatio*) equivale á reintegrarse, á traer á sí de nuevo, á restituirse, en fin, en la *posesi6n* de una cosa que nos pertenece por título de dominio, á fin de ejercer en ella la plenitud de facultades y el amplio poder que en la misma nos corresponden por motivo de esa relación jurídica con la Naturaleza, que se llama *dominio*.

La *reivindicaci6n* no es, como se ha creído por casi todos los escritores (1), copiando sin reserva á los jurisconsultos romanos, un derecho aparte y distinto de los demás dominicales, sino la garantía de éstos, la forma de su defensa contra las invasiones de los demás, su símbolo procesal, su *acci6n*, en fin, mediante cuyo ejercicio se repara un orden jurídico quebrantado, devolviendo el pleno dominio al dueño, á quien otra persona, por cualquier título 6 sin él—pues todos son inferiores al dominio,—tiene *de hecho* privado de la *posesi6n* de las cosas que le pertenecen, é impedido, por consiguiente, aquel pleno goce de sus facultades dominicales, por falta de las condiciones necesarias para que esas facultades se ejerzan. La *reivindicaci6n*, pues, no constituye un derecho especial y diferente de los consignados en el contenido del dominio, sino que, por el contrario, es un *remedio* para restablecer esta relación jurídica, cuando se perturba, á sus verdaderos y naturales t6rminos de existencia. Y sabido es que estos remedios reciben el nombre de *acciones* en la ciencia jurídica, así como que la presencia de una *acci6n* determina el antecedente necesario de un derecho de que se derive. Á nadie se le ha ocurrido, á pesar de existir la propia razón, distinguir en el contrato de mutuo, por ejemplo, como

(1) Aun por los más modernos, como el Sr. Falc6n, *Derecho civil*, t. I, pág. 469.

derechos diferentes, el que tiene el mutuante para la devolución de lo entregado por este título al mutuuario, en el tiempo y condiciones pactadas, y la acción de mutuo para prestar formas de ejercicio judicial á ese derecho.

Todo esto prueba que la reivindicación no es otra de las facultades dominicales, sino la acción ó el medio judicial de hacerlas valer, cuando son desconocidas ó perturbadas, y que por lo mismo el estudio de las doctrinas jurídicas que á la reivindicación se refieren no pueden propiamente figurar en el cuadro de los derechos dominicales; revisiten marcado carácter procesal, y sus reglas han de fijarse, como lo hacemos dentro de este mismo Capítulo, al tratar de las acciones que el dueño puede ejercitar en juicio por razón de su dominio, según los diferentes supuestos.

27. B. LIMITACIONES DEL DOMINIO.—Ya en su lugar consignamos que si el derecho de dominio representa un amplio poder de la voluntad humana sobre las cosas; no es, sin embargo, ilimitado, incondicional, ni absoluto. Antes, por el contrario, esta relación de derecho se halla afecta á varias limitaciones, producto de diferentes causas. En efecto, el derecho de dominio se limita:

28. I. *Por razón del dominio eminente del Estado.*—Por tal se entiende el derecho que al Estado corresponde de regular la propiedad enclavada en su territorio, garantizándola á la vez que sometiéndola á determinadas limitaciones y prestaciones en interés general.

La función de garantizar el derecho de dominio que á los ciudadanos de un Estado pertenece en sus bienes particulares, corresponde al Estado mismo, que es el órgano mediante cuya suprema condición se cumplen todos los fines jurídicos de un pueblo, estableciendo y garantizando por medio de poderes competentes el orden legal imperante; y por ello, la propiedad, que es una relación importante de la vida jurídica, se halla dentro de ese superior molde; es decir, existe y se desenvuelve en los términos *positivos* con que la ley, definida por el Estado, la ha establecido. Por eso la primera y más general limitación que restringe el derecho del dueño para que no sea absoluto, omnímodo é ilimitado, es la que nace del imperio de la ley, con subordinación á la cual se entiende el amplio poder del dueño. Por ejemplo, la ley ha sancionado que por cierto número de años de falta de posesión en sus cosas por parte del dueño y por el cumplimiento simultáneo de ciertos requisitos en el que las posee sin serlo, pierda el que lo es su dominio y le gane el poseedor.

Verdad es que esta influencia general de la ley es *en realidad* la única fuente de las limitaciones del dominio particular, por razón del *eminente* del Estado; y que bajo el nombre genérico de *leyes* cabe com-

prender en abstracto todo precepto ó regla de Derecho; pero esto no se opone á que, hecha la salvedad, se distingan las diversas formas con que se manifiesta ese dominio eminente del Estado.

Sirva la siguiente enumeración para justificar el principio y algunas de sus importantes aplicaciones.

Tales son: los servicios fiscales á que viene afecta la propiedad, que cercenan las utilidades de libre aprovechamiento con el pago de tributos generales, provinciales y municipales y otras prestaciones análogas; las restricciones que á la propiedad imponen, como medidas de policía y buen gobierno, higiene, ornato, construcción, demolición, etcétera (1); las prohibiciones de ciertos cultivos, como los de tabaco y arroz (2); la expropiación forzosa por causa de utilidad pública (3); la prohibición de exportar ciertos productos, que generalmente obedece á circunstancias transitorias de carestía, guerra, etc.; la constitución de ciertas servidumbres legales ó forzosas, como las creadas por la ley de Aguas (4), ó para fines puramente militares (5); las limitaciones impuestas al dueño en su caso, para que, sin perjuicio del derecho de superficie, permita la explotación del subsuelo en cuanto

(1) Es de la exclusiva competencia de los Ayuntamientos: 1.º, establecimiento y creación de servicios municipales, referentes al arreglo y ornato de la vía pública, comodidad é higiene del vecindario, fomento de sus intereses materiales y morales, y seguridad de las personas y propiedades, á saber: apertura y alineación de calles y plazas, y de toda clase de vías de comunicación; policía urbana, rural y de seguridad. (Art. 72 L. Mun., 2 Octubre 1877.)

Es atribución del Alcalde dirigir todo lo relativo á la policía urbana y rural, dictando al efecto los bandos y disposiciones que tuviere por conveniente, conforme á las ordenanzas y resoluciones generales del Ayuntamiento en la materia. (Núm. 5.º, art. 114 L. Mun. cit.)

Serán castigados con la pena de 25 á 75 pesetas:

1.º Los que contravinieren á las reglas establecidas para evitar la propagación del fuego en las máquinas de vapor, calderas, hornos, estufas, chimeneas ú otros lugares semejantes, ó construyesen esos objetos con infracción de los reglamentos, ordenanzas ó bandos, ó dejaren de limpiarlos ó cuidarlos, con peligro de incendio.

2.º Los que, infringiendo las órdenes de la autoridad, descuidasen la reparación de edificios ruinosos ó de mal aspecto.

3.º Los que infringieren las reglas de seguridad convenientes al depósito de materiales, apertura de pozos ó excavaciones. (Núms. 1.º, 2.º y 3.º, art. 601, C. P.)

Sobre demolición existe el precepto notable, por las grandes facultades que otorga á la autoridad municipal, del cap. LVIII, Inst. de Corregidores, inserta en la Cédula de 15 de Mayo de 1788, not. 5.ª, tít. 23, lib. VII Nov. Rec., y RR. OO. de 31 de Marzo de 1862, y 9 de Febrero de 1863.

(2) Pár. 1.º, arts. 18 y 24, L. de contrabando de 20 de Junio de 1852 y R. O. de 10 de Mayo de 1860, respectivamente.

(3) L. de 10 de Enero de 1879, que se estudia entre los modos de perder el dominio.

(4) De 13 de Junio de 1879, que en cuanto á esta materia se estudia en el tratado de servidumbres.

(5) Por ejemplo, lo establecido, en cuanto al respeto de la *zona militar*, por las RR. OO. de 3 de Diciembre de 1847 y 16 de Septiembre de 1856.