

á la duración de ese derecho. Así, por ejemplo; si se vende una finca arrendada cuando apenas ha transcurrido la mitad del año, el precio del arrendamiento se debe dividir por mitad entre el comprador y el vendedor. (Art. 978, Cód. civ.) 1

Establecidas las reglas que dominan en la accesión discreta, es decir, respecto de la percepción de los frutos, vamos á examinar las que se refieren á la continua.

III

Derecho de accesión respecto de los bienes inmuebles.

La accesión de los bienes inmuebles, también conocida bajo el nombre de continua, se verifica por efecto de la naturaleza, ó por industria del hombre.

Esta división está fundada en las prescripciones de la ley, según la cual, la accesión puede verificarse por las cuatro causas siguientes:

- 1.^a El aluvión:
- 2.^a La avulsión:
- 3.^a El nacimiento de una isla:
- 4.^a La mutación de cauce:

La accesión por industria del hombre puede verificarse por los tres modos siguientes:

- 1.^o Por edificación:
- 2.^o Por plantación:
- 3.^o Por siembra:

Vamos, pues, á estudiar las reglas relativas á cada una de las especies indicadas de la accesión:

1 Artículo 878, Código civil de 1,884.

IV

Del aluvión.

Se llama aluvión el acrecentamiento que paulatina é insensiblemente reciben por efecto de la corriente de las aguas las heredades confinantes con las riberas de los ríos. (art. 893, Cód. civ.) 1

La adquisición por efecto del aluvión se funda en la consideración de los peligros á que se hallan expuestos los terrenos contiguos á los ríos, por las segregaciones que la corriente produce en ellos insensiblemente, y por las inundaciones que pueden esterilizar esos terrenos. De manera, que el aluvión es una justa compensación que reciben los propietarios.

Además, como el aluvión es el acrecentamiento paulatino é insensible que se forma con las segregaciones imperceptibles que las aguas hacen en otras heredades, no se puede saber á quién pertenecen, y no es posible permitir su vindicación á los dueños de aquellas heredades, por la imposibilidad que hay para identificarlas.

De la definición que hemos dado del aluvión y de las causas que lo motivan y autorizan, se infiere, que sólo tienen derecho á adquirir el acrecentamiento que produce, los dueños de las heredades confinantes con el río, y que no tienen más limite que éste; y por tanto, que el aluvión no aprovecha á los propietarios cuyas heredades están separadas del río por un camino público, pues en tal caso tienen un límite fijo, é invariable, que es la vía pública y no el río, y no soportan las pérdidas que éste puede causar. Es decir: que no existen las causas que motivan y autorizan la adquisición del acrecentamiento, y debe formar parte del dominio público y aumentar la vía.

Las aglomeraciones ó acrecentamientos que se forman insensiblemente debajo de las aguas y que se descubren por la retirada de ellas, no cambian de naturaleza por esta circunstancia, y por lo mismo, forman un verdadero aluvión que pertenece por derecho de accesión

1 Artículo 796, Código civil de 1,884.

á los propietarios de los terrenos en donde se han adherido ó acumulado.

Pero no gozan del derecho de aluvión los dueños de las heredades confinantes con las lagunas ó estanques; es decir, que no adquieren el terreno descubierto por la disminución natural de las aguas, ni pierden el que éstas inundan con las crecidas extraordinarias. (art. 894, Cód. civ.) 1

La razón del principio que acabamos de establecer se expresa por Goyena en los términos siguientes:

“Los lagos y estanques no son aguas corrientes susceptibles de extenderse por un lado y retirarse por otro. .”

“Si el volumen del agua llega á disminuirse, será por la sequía ó por una pérdida extraordinaria de agua, que provenga de una causa local y accidental: si se aumenta considerablemente, será efecto de lluvias extraordinarias: pero luego recobran sus límites naturales. Por esto, ni en el primer caso pierde el dueño del estanque la propiedad de lo que el agua deja descubierto, ni en el segundo adquiere la de lo cubierto por la misma. .”

El Código civil no establece regla alguna que sirva de norma para la división de los terrenos de aluvión cuando se forman á lo largo de varias heredades, cuya circunstancia hace necesario recurrir á las que estableció el derecho Romano en las leyes 7, § 3, 29, 30, 56 y 65 lib. 41, tít. 1, D., á las cuales siguió fielmente la ley 27, tít. 28, Part. 3.^a

Según estas leyes la división se debe hacer entre los propietarios de las riberas, de modo que cada uno tenga una parte proporcional á la extensión de su heredad sobre el río.

De esta regla se infieren las siguientes consecuencias:

1.^a. Que la división debe ser proporcional á la extensión del frente de las heredades al río, y no á las dimensiones que tengan hácia el interior y alejándose de aquél:

2.^a. Que es necesario que el terreno de aluvión se una á las heredades en toda la extensión del frente de ellas, que comunica con el río.

La ejecución de la regla á que aludimos no presenta dificultad alguna cuando la corriente del río tiene una dirección regular, porque

1 Artículo 797, Código civil de 1,884.

basta prolongar perpendicularmente á ésta las líneas divisorias de las heredades; pero no sucede así cuando la corriente es irregular y forma sinuosidades, pues la prolongación perpendicular de los límites puede hacer que se encuentren antes de llegar al río, y que su cruzamiento forme un triángulo.

Este inconveniente y otros demostrados por la práctica, han dado lugar á controversias entre los jurisconsultos sobre la manera de hacer la división, y se ha convenido en los medios siguientes.

Cuando la corriente forma en los terrenos de aluvión sinuosidades que no cambian su dirección general, se deben dividir prolongando la línea divisoria de las heredades, perpendicularmente á la imaginaria que representaría aquella dirección.

Cuando los terrenos de aluvión cambian completamente la dirección de la corriente, formando ángulos entrantes y salientes, se deben dividir éstos prolongando las líneas divisorias de las heredades, perpendicularmente á las diversas líneas que representen el eje de la corriente, siguiendo su dirección.

V

De la avulsión.

Se llama avulsión lo que la fuerza del río arranca y lleva á otro campo inferior ó á la ribera opuesta, siendo de tal consideración que pueda conocerse y distinguirse.

Cuando la fuerza del río arranca una porción considerable y reconocible de un campo ribereño, y lo lleva hácia otro inferior, ó á la ribera opuesta, el propietario de la porción arrancada conserva su propiedad; es decir, que la avulsión, á diferencia del aluvión, no le otorga ningún derecho al propietario del campo al cual se adhiere la porción arrancada á otro por la fuerza del río, sobre esa misma porción. (art. 895, Cód. civ.) 1

Sin embargo, la ley, desde la época remota de la legislación Ro-

1 Artículo 793, Código civil de 1,884

mana, nunca ha querido que el propietario conserve su derecho de propiedad por un tiempo ilimitado, sino que le ha señalado un plazo á cuyo vencimiento se extingue ese derecho.

Así es, que, según aquella legislación, el propietario tenía derecho para reclamar el terreno arrancado por la fuerza del río, mientras no se hubiera confundido con aquel al cual se unió, ó no hubieran echado raíces los árboles que llevó la corriente.

El Código civil se separó de este sistema, que había adoptado un tiempo incierto como límite del derecho del propietario, cuya circunstancia lo hacía ocasionado á inconvenientes contiendas, señalando dos años para el ejercicio de ese derecho, contados desde la fecha del acaecimiento; y pasado ese plazo pierde el dueño la propiedad, á menos que el del campo á que se unió la porción arrancada, no haya tomado aún posesión de ella. (art. 895, Cód. civ.) 1

Esto no quiere decir que sea necesario que el propietario del campo al cual se unió la porción arrancada por la fuerza del río la posea por dos años para que adquiera su propiedad, porque como dice Demante, refiriéndose á un precepto del Código francés, que sanciona un principio idéntico al que nos referimos, este modo de adquisición tiene un carácter especial; pues no es una prescripción liberatoria, porque el solo lapso del tiempo no extingue la acción del antiguo propietario, si el vecino no ha tomado posesión, ni es una prescripción que produzca el efecto de adquirir en virtud de una posesión constante por cierto tiempo; sino que basta que el plazo haya espirado, y que antes haya tomado posesión el vecino.

Según el mismo autor, el lapso del tiempo basta para hacer presumir el abandono del antiguo propietario, pero es necesaria la toma de posesión para constituir por la otra parte la voluntad de adquirir, sin la cual no puede consumarse la enajenación. En cuanto á la brevedad del plazo, se explica, por el poco valor del objeto reclamado y por la dificultad de la prueba, si aquél fuera más largo; cuya dificultad no existe cuando no ha tomado posesión el vecino de la porción agregada á su campo, pues entonces permanece distinta de éste.

En consecuencia, el propietario pierde su derecho de propiedad, si deja pasar dos años sin hacer reclamación alguna; pero la conserva

1 Artículo 798, Código civil de 1,884.

aún después de espirado ese plazo, si el dueño del campo á que se unió la porción arrancada no tomó posesión de ella; y si la tomó no es necesario que la conserve durante dos años, sino que basta cualquier tiempo antes de la espiración de este plazo.

Si la fuerza del río arranca solamente árboles, el propietario de ellos conserva el derecho de reclamarlos y llevarlos á su heredad, dentro de dos años contados desde la fecha del acaecimiento; pero no puede usar los derechos de propietario de ellos en el campo ajeno en que se encuentren. (art. 896, Cód. civ.) 1

VI

Del nacimiento de una isla.

Se llama isla una porción de tierra enteramente rodeada de agua. Según el derecho Romano, (ley 30, § 2, lib. 41, tit. 1, D.), la isla puede formarse de tres maneras: cuando el río se divide en dos brazos, comprendiendo una heredad entre ellos; cuando se seca una parte de su lecho alrededor del cual corre; y cuando eleva poco á poco sobre su lecho una eminencia con los despojos que arrastra, y la aumenta insensiblemente por aluvión.

La primera especie está prevista por el art. 901 del Código civil, que declara, que cuando la corriente del río se divide en dos brazos, ó ramales, dejando aislada una heredad ó parte de ella, el dueño no pierde su propiedad sino en la parte ocupada por las aguas, aunque el río dividido sea navegable. 2

Las islas que se forman en los mares adyacentes á las costas del territorio de la Baja California, son del dominio público, y ninguno puede adquirir propiedad en ellas, sino por concesión del Gobierno. (art. 898, Cód. civ.) 3

Ya se comprende que esta determinación de la ley es sólo aplicable á las islas que se forman en los mares adyacentes á las costas de

1 Artículo 799, Código civil de 1,884.

2 Artículo 804, Código civil de 1,884.

3 Artículo 801, Código civil de 1,884.

la Baja California, sujetos, según las leyes del derecho internacional, al dominio de la Nación; pues fuera de esos límites, las islas nacidas en el mar son de aquellas cosas que se comprenden en derecho bajo la denominación de *nullius*, y pertenecen al primero que las ocupa.

La regla á que nos referimos es igualmente aplicable á las islas que se forman en los ríos navegables, y aun en los flotables, que son aquellos en que se navega por sirga ó balsas: es decir, que pertenecen al dominio público, y sólo se puede adquirir su propiedad por concesión del Gobierno. (art. 899, Cód. civ.) 1

En esta parte se separa el Código civil del derecho Romano, según el cual las islas que se formaban en un río público se consideraban como una prolongación de sus riberas, y pertenecían en virtud del derecho de accesión á los dueños de los campos contiguos, en virtud de la regla que dice: *Res quæ nostra rei accedit, fit nostræ*. (Ley 65, § 2, lib. 41, tit. 1, D.)

Esta reforma introducida por nuestro derecho, separándose de los antiguos principios, se funda en el interés general de la navegación y del comercio, que demanda que el Estado conserve la libre disposición de las islas que se forman en los ríos pertenecientes al dominio público.

Esta razón es, á nuestro juicio, más lógica y convincente que la que dán varios autores, aseverando que las islas forman parte del álveo del río, el cual pertenece al dominio público, y deben seguir la suerte de él, como todo accesorio sigue la del principal; porque el cauce del río deja de existir absolutamente desde el momento en que se forma la isla.

Sin embargo, ambas razones apoyan y justifican la regla establecida por el Código civil, y fundan y explican la distinción que éste ha establecido entre las islas formadas en los ríos navegables y flotables y en los que no lo son, otorgando el dominio de aquéllas á la Nación y el de éstas á los propietarios de las riberas.

En efecto, si los ríos no navegables ni flotables son de propiedad particular, y si las islas son accesorios de los cauces, es evidente que deben seguir la suerte de éstos y pertenecer á los propietarios de ellos.

1 Artículo 802, Código civil de 1,884.

Por este motivo, declara el artículo 900 del Código civil que las islas que se forman de los ríos no navegables ó flotables, pertenecen á los propietarios de ambas riberas, proporcionalmente á la extensión del frente de cada heredad, á lo largo del río, tirando una línea divisoria por medio del álveo. 1

De este precepto se infiere, que si la isla se halla fuera de la línea divisoria, esto es, más inclinada hácia una ribera que á otra, se debe repartir solamente entre los dueños de los campos contiguos á aquélla y en proporción á la longitud de su frente.

VII

De la mutación de cauce.

La mutación de cauce tiene lugar cuando varía de curso un río de jando en seco su antiguo álveo.

Cuando tiene lugar la mutación del curso del río, los dueños de los campos ó heredades nuevamente cubiertos por las aguas, pierden el espacio que ocupa el río; y los propietarios ribereños del álveo abandonado adquieren la parte que queda á su frente hasta la mitad del álveo ó cauce del río. (art. 897, Cód. civ.) 2

A diferencia de los Códigos modernos, el nuestro ha seguido el sistema adoptado por las leyes de las Partidas y del Fuero Real, según el cual, desde el momento en que las aguas de un río se abren un nuevo cauce, el antiguo se debe dividir entre los dueños de los terrenos colindantes. (Leyes 31, tit. 28. Part. 3^a y 14, núm. 4, tit. 4, lib. 3, Fuero Real.)

Y como el Código nada establece acerca del caso en que el río recobre su antiguo curso, creemos que hay necesidad de ocurrir á los preceptos del Fuero Real, que previendo tal caso, declara, que los propietarios de los terrenos en donde el río formó el nuevo cauce recobran su propiedad.

Es preciso no confundir la mutación del cauce con la inundación,

1 Artículo 803, Código civil de 1,884.

2 Artículo 800, Código civil de 1,884.

porque producen efectos legales distintos respecto de la propiedad de los fundos invadidos por las aguas.

Es cierto que el Código no establece ningún precepto especial sobre la inundación; pero según los principios generales que se derivan de sus disposiciones, complementadas por las leyes 14, tít. 4.º, lib. 3, del Fuero Real, y 32, tít. 28, Part. 3.ª, la inundación total ó parcial, cualquiera que sea su duración no extingue el derecho de propiedad.

En efecto: éste no podría extinguirse, sino porque la cosa hubiera perecido, ó porque la hubiere adquirido otra persona; y como el terreno cubierto por las aguas no ha dejado de existir, aunque éstas impidan su uso, ni el propietario tiene ánimo de abandonarlo ó transmitirlo; es evidente que no pierde su propiedad, la cual recobra, á medida que se retiran las aguas.

En una palabra, entre la mutación de cauce y la inundación, existe la diferencia que nace de la circunstancia de ser aquélla perpetua y ésta temporal, que sólo invade los terrenos contiguos por crecientes anormales del río, que no abandona su cauce para formar otro nuevo.

VIII

De la accesión por edificación, plantación y siembra.

En los artículos precedentes nos hemos ocupado de la accesión continua que se opera por efecto de la naturaleza: en éste nos vamos á ocupar de la que se debe al arte y la industria del hombre; esto es, de la accesión de los muebles á los inmuebles por edificación, plantación y siembra.

Respecto de éstas, declara el Código civil, que todo lo que se une ó incorpora á una cosa, lo edificado, plantado ó sembrado, y lo reparado y mejorado en terreno ó finca de ajena propiedad, pertenece al dueño del terreno ó finca, con sujeción á las reglas que establece. (art. 878, Cód. civ.) 1

1 Artículo 781, Código civil de 1,884.

Este principio no es más que la consecuencia lógica y precisa del que sancionó el mismo Código, declarando que la propiedad de los bienes da derecho á todo lo que ellos producen ó se les une ó incorpora natural ó artificialmente, cuyo principio es á su vez consecuencia de aquellos que sirven de base fundamental para la distinción de los bienes por su naturaleza, en virtud de los cuales, todo lo que se edifica ó planta en el suelo forma un todo con él y sigue su naturaleza inmueble; de donde proviene el apotegma del derecho que dice: «*Omne quo solo inædificatur, solo cedit,*» (art. 869, Cód. civ.) 1

Estos mismos principios, tan íntimamente relacionados entre sí, engendran las dos presunciones siguientes:

1.ª Que todas las obras y plantaciones ejecutadas en un terreno son hechas por el propietario:

2.ª Que tales obras y plantaciones se han hecho á expensas de éste.

Estas presunciones son perfectamente lógicas, porque nadie más que el propietario ha podido tener interés en la ejecución de las obras, siembras y plantaciones, pues sólo él tenía derecho á hacerlas.

Por esta razón han encontrado la conveniente sanción en el artículo 879 del Código civil, que declara, que todas las obras, siembras y plantaciones, así como las mejoras y reparaciones ejecutadas en un terreno se presumen hechas por el propietario y á su costa. 2

Pero tales presunciones no son absolutas é incontrastables, de manera que siempre y en todos casos se deban tener como otras tantas verdades, sino que se consideran como tales, mientras no se demuestre lo contrario; y así lo declara expresamente el precepto que acabamos de citar. Es decir: que esas presunciones son de aquellas que en el tecnicismo de la ciencia se llaman *juris tantum*.

Ya se deja entender que la prueba contraria debe recaer sobre estos dos objetos: primero, que las obras y plantaciones se ejecutaron por una persona distinta del propietario; y segundo, que esa persona erogó los gastos que aquéllas demandaron.

Sería ineficaz la prueba que tuviera por objeto demostrar solamente que otra persona, distinta del propietario, había ejecutado las obras, siembras y plantaciones, si á la vez no acreditara que había erogado

1 Artículo 763, Código civil de 1,884.

2 Artículo 782, Código civil de 1,884.