

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.

los gastos que éstas causaron; porque podría haber obrado en nombre y por mandato de aquél.

Por una razón que no alcanzamos á comprender, y tal vez por la atingencia remota que tienen con el derecho de accesión, el Código civil establece las dos reglas siguientes, que no son propias del objeto que nos ocupa:

1.^a El propietario del árbol ó arbusto contiguo al predio de otro, tiene derecho de exigir de éste que le permita hacer la recolección de los frutos que no se puedan recoger de su lado; pero es responsable de cualquier perjuicio que con cualquier motivo le cause. (artículo 880, Cód. civ.) 1

2.^a Los frutos del árbol ó del arbusto común, y los gastos de su cultivo, serán repartidos por partes iguales entre los propietarios. (art. 881, Cód. civ.) 2

Es de lamentarse que se hayan colocado estas reglas entre otras que ninguna conexión tienen con ellas, y que siempre harán un contraste desagradable é inconveniente, por haberse establecido fuera de propósito.

Un examen detenido y la experiencia nos deben demostrar la perfecta armonía que existe entre los principios que hemos establecido, pues todos están íntimamente relacionados entre sí, de manera que los unos son consecuencia precisa de los otros.

En efecto: al hacer la clasificación de los bienes, enumeramos entre

1 Artículo 783, Código civil de 1,884. Modificado en los términos siguientes: "El propietario del árbol ó arbusto contiguo al predio de otro, tiene derecho de exigir de éste que le permita hacer la recolección de los frutos que no se puedan recoger de su lado, siempre que no se haya usado ó no se use del derecho que conceden los artículos 1,019 y 1,029, pero el dueño del árbol ó arbusto es responsable del daño que cause con motivo de la recolección."

Esta reforma fué introducida, según el autor de las notas comparativas del nuevo Código con el de 1,870, para destruir la aparente antinomia que existía entre los artículos 880 y 1,125 y 1,126 de este ordenamiento.

A nuestro juicio, no ha habido tal antinomia, la reforma ha sido innecesaria é importa, por los términos en que está concebida, una condición que limita en su ejercicio el derecho del dueño del árbol; porque podrá suceder que á pesar de haber sido cortadas las ramas de éste, que caían sobre el predio contiguo, no puedan colectarse los frutos de ese lado, y sin embargo, que aquél no tenga derecho de exigir que se le permita hacer la recolección, supuesto que el precepto reformado sanciona ese derecho, siempre que no se haya usado ó se use del que conceden los artículos 1,019 y 1,029, esto es, de hacer que se arranque el árbol ó que se corten sus ramas.

De manera, que por el hecho de haberse cortado las ramas del árbol que caían sobre el predio contiguo, pierde el dueño de aquél el derecho de exigir que se le permita hacer la recolección por éste, aunque no pueda hacerla por su lado.

2 Artículo 784, Código civil de 1,884.

los inmuebles por su naturaleza, los edificios; las plantas y los árboles, pues aunque los primeros no son más que un conjunto de cosas muebles, se modifica su naturaleza por su adherencia al suelo, del cual se convierten en un accesorio, formando un todo con él.

Esto induce necesariamente á la siguiente consecuencia: luego el edificio construído en un terreno debe pertenecer al dueño de éste, supuesto que es un accesorio de él, y que lo accesorio sigue la suerte de lo principal.

De este principio se deriva la regla, según la cual, el que siembra planta edifica en finca propia, con semillas, plantas ó materiales ajenos adquiere la propiedad de unos y otros. (art. 882, Cód. civ.) 1

Esta regla parece á primera vista un grave atentado contra el derecho de propiedad, pero realmente no es así, y se justifica y explica por los principios que antes hemos establecido y por consideraciones de equidad y de interés público.

Según aquellos principios, por la edificación se identifican los materiales con el suelo, formando un todo con él y perdiendo su individualidad propia, de manera que ya no existen como materiales bajo cuya forma han perecido para crear una especie nueva; y por lo mismo, no pueden vindicarse por el propietario de ellos; porque no son susceptibles de vindicación las cosas que ya no existen.

La equidad se opone también á la vindicación, porque el propietario de los materiales no puede tener un interés comparable con el del dueño del suelo, que tendría la necesidad de demoler el edificio para restituirlos, con lo cual sufriría gravísimo perjuicio.

Y por último, el interés de la sociedad, del comercio y de la industria se opone á que se destruyan los edificios y debasten las siembras y plantaciones, cuando puede ser satisfecho el legítimo interés del propietario de los materiales, semillas y plantas, mediante el pago del valor de ellos.

Por tal motivo, el artículo 882 del Código no concede al propietario del suelo la propiedad de los edificios, siembras y plantaciones hechos con materiales, semillas y plantas ajenas, sino mediante la obligación que le impone de pagarlos en todo caso y de resarcir los daños y perjuicios si ha procedido de mala fe. 2

1 Artículo 785, Código civil de 1,884.

2 Artículo 785, Código civil de 1,884.

Pero este derecho que tiene el propietario del suelo, engendra necesariamente una obligación, la cual consiste en el deber de respetar tal derecho, impuesto al dueño de las semillas y plantas ó de los materiales, y en la denegación de acción por la ley para pedir que se le devuelvan, destruyéndose la obra ó plantación. (art. 883, Cód. civ.) 1

Sin embargo, esta prohibición no subsiste cuando las plantas no han echado raíces y pueden sacarse; y cuando las semillas y los materiales no están aún aplicados á su objeto, ni confundidos con otros; pues entonces pueden vindicarse por el dueño de ellos, (arts. 883 y 884, Cód. civ.) 2

La razón es obvia; porque no habiendo echado raíces las plantas, no están incorporadas al suelo, no forman un todo con él, no pueden considerarse como un accesorio y es fácil sacarlas sin perjuicio de ellas y del suelo. En una palabra, no existen las causas que motivan la prohibición de la ley, y deben cesar sus efectos.

Otro tanto debe decirse respecto de las semillas y de los materiales, cuando no están aún aplicados á su objeto, porque entonces no están identificados con el suelo, conservan íntegra su sustancia y no perecen para constituir una nueva especie.

La prohibición á que aludimos debe su origen al derecho Romano y á las leyes 38, tít. 28, y 16, tít. 2, Partida 3.^a, que otorgaban al propietario de los materiales acción para exigir el duplo del valor de ellos y la indemnización de los daños y perjuicios, si el dueño del suelo había obrado de mala fe.

En la actualidad no tiene lugar la pena del duplo, pues sólo está obligado el propietario del suelo al pago del valor de los materiales, y si obró de mala fe, al de éstos y al resarcimiento de los daños y perjuicios.

Por razón de analogía, creemos, apoyados en los motivos que fundan la excepción de la regla general que prohíbe vindicar los materiales empleados en un edificio, que, si son separados de él, pueden vindicarse; pues entonces cesan las causas que motivan la prohibición.

Las reglas hasta aquí expuestas tienen justas y exactas aplicaciones, sólo respecto de las obras, siembras ó plantaciones hechas por

1 Artículo 786, Código civil de 1,884.

2 Artículos 786 y 787, Código civil de 1,884.

el propietario del suelo; pero puede acontecer que sean ejecutadas por una persona distinta del propietario.

En tal caso, es preciso distinguir si el que hizo las obras, siembras ó plantaciones obró de buena ó de mala fe, pues según son las circunstancias se aplican reglas distintas.

El principio que domina en estos casos, así como aquél de que antes nos hemos ocupado, es el mismo. Es decir: que en virtud del derecho de propiedad y por la misma naturaleza, todo lo que se une ó incorpora á una cosa, lo edificado, plantado y sembrado, y lo reparado y mejorado en terreno de ajena propiedad, pertenece al dueño del terreno ó finca. (art. 878, Cód. civ.) 1

Este principio tiene la misma aplicación, cualquiera que haya sido la conducta del constructor y del propietario: esto es, que hayan obrado de buena ó de mala fe, y aunque los materiales, las semillas ó plantas sean de terceras personas, pues la ley no distingue respecto de la adquisición del propietario del suelo, por más que otorgue derechos distintos á los que edifican, siembran ó plantan, según que obren de buena ó de mala fe.

Antes de explicar las reglas que rigen en uno y en otro caso, conviene saber qué se entiende por mala fe.

Se entiende que hay mala fe de parte del edificador, plantador ó sembrador, cuando hace la edificación, plantación ó siembra, ó permite, sin reclamar, que con material suyo las haga otro, en terreno que sabe es ajeno, no pidiendo previamente al dueño su consentimiento por escrito. (art. 889, Cód. civ.) 2

Se entiende que hay mala fe de parte del dueño, siempre que á su vista, ciencia ó paciencia, se hicieren el edificio, la siembra ó la plantación, (art. 890, Cód. civ.) 3

Cuando ha habido buena fe de parte del que edifica, siembra ó planta, tiene el propietario del terreno derecho de hacer suya la obra, siembra ó plantación, mediante el pago de los materiales, semillas ó plantas, ó de obligar al que edificó ó plantó, á pagarle el precio del terreno, y al que sembró, solamente su renta. (art. 885, Cód. civ.) 4

1 Artículo 781, Código civil de 1,884.

2 Artículo 792, Código civil de 1,884.

3 Artículo 793, Código civil de 1,884.

4 Artículo 788, Código civil de 1,884.

Si se permitiera al propietario exigir la destrucción de las obras, siembras ó plantaciones para restituir el terreno á su primitivo estado, se trataría con excesiva severidad al que obró de buena fe, castigando su error como si fuera el efecto de un delito; lo cual sería injusto; pero si se obligara al propietario á pagar una indemnización que excediera del valor de las obras y plantaciones, se le ocasionaría una pérdida sin que hubiera culpa de su parte, lo cual también sería injusto.

Por este motivo, ha establecido la ley un justo medio que concilia las indicaciones de la equidad y la justicia con los intereses del propietario y del que edifica, planta ó siembra de buena fe, denegando á aquél el derecho de pedir y obtener la destrucción de lo edificado, sembrado ó plantado, otorgándole á éste el derecho de retenerlo; pero con la obligación de pagar su valor al que edificó, ó bien, permitiéndole exigir de éste el precio del terreno, ó la renta solamente en el caso de siembra.

Es decir, que en ningún caso sufren perjuicio el propietario y el edificador de buena fe; pues sea que aquél prefiera quedarse con las obras, siembras ó plantaciones, sea que las abandone á éste, obtienen ambos las justas indemnizaciones que impiden que uno se enriquezca con perjuicio de otro.

Esta regla tan justa en su esencia, adolece, sin embargo, del vicio de mala redacción, pues para fijar la cuantía de la indemnización debida al edificador, invoca la regla establecida respecto del caso en que la edificación se hace por el propietario del terreno con materiales ajenos, que le obliga, en el caso de que obra de buena fe, sólo al pago de los materiales.

La falta de claridad que lamentamos, hace presumir que el propietario no tiene obligación de pagar el importe de la construcción, fuera del valor de los materiales, lo que es injusto y contrario á los principios de equidad que sirven de fundamento á dicha regla.

Creemos, por lo mismo, que la mente del legislador ha sido conceder al propietario, en el caso de buena fe del edificador, la facultad de hacer suya la obra, siembra ó plantación, mediante el pago de su valor, incluso el importe de la mano de obra en aquélla, y el de los jornales en éstas.

Cuando el que edifica, planta ó siembra, en terreno ajeno obra de

mala fe, pierde lo edificado, plantado ó sembrado, sin que tenga derecho á exigir indemnización alguna del dueño del suelo, ni de retener la cosa (art. 886, Cód. civ.). 1

Esta doctrina, tomada del derecho Romano y de la legislación de las Partidas, se funda en una presunción legal, en virtud de la cual se supone que, el que á sabiendas edifica en propiedad ajena, tiene intención de donar.

Pero tal presunción era en el derecho Romano, lo mismo que en el antiguo Español, de aquellas que los jurisconsultos llaman *juris tantum*, que admiten prueba en contrario, y por lo mismo, sólo se tenía como verdad mientras no se demostrara lo contrario. (Ley 37, tít. 6, lib. 1, D.)

Más severo el Código civil, da á esa presunción, por el respeto y protección debidos á la propiedad, un carácter absoluto, de manera que no admite prueba en contrario. Es decir: que probada la mala fe del que edifica, planta ó siembra, pierde lo edificado, plantado ó sembrado, sin que tenga derecho de reclamar indemnización alguna, ni de retener la cosa, en virtud de la presunción legal, que no admite prueba en contrario.

Pero como pudiera ser que el edificio construido de mala fe no le sea útil al dueño del terreno, sino antes bien, perjudicial, y por lo mismo, que fuera ineficaz la determinación de la ley, á la cual acabamos de referirnos, concede también á aquél facultad de pedir la demolición de la obra y la reposición de las cosas á su estado primitivo, á costa del edificador (art. 887, Cód. civ.). 2

Pudiera suceder que la edificación se hiciera á ciencia y paciencia del propietario y con conocimiento del edificador de que el terreno era ajeno; esto es, habiendo mala fe de una y otra parte. En tal caso se entiende compensada esta circunstancia, y se norman los derechos de uno y otro según las reglas que dejamos establecidas para el caso de haberse procedido de buena fe (art. 888, Cód. civ.). 3

El dolo del propietario se compensa con el del edificador, y por lo mismo, ninguno puede hacerse imputación alguna. Y esta igualdad de circunstancias hace que sea de peor condición el que pretenda

1 Artículo 789, Código civil de 1,884.

2 Artículo 790, Código civil de 1,884.

3 Artículo 791, Código civil de 1,84.

enriquecerse á expensas y con perjuicio de otro, en virtud del axioma que dice: « *Cum par est delictum duorum, semper oneratur petitor.* »

Cuando los materiales, plantas ó semillas pertenecen á un tercero, que no ha procedido de mala fe, el dueño del terreno es responsable subsidiariamente del valor de ellos, si concurren las siguientes circunstancias:

1.^a Que el que de mala fe empleó los materiales, plantas ó semillas, no tenga bienes con que responder de su valor.

2.^a Que lo edificado, plantado ó sembrado aproveche al dueño del terreno, (art. 801, Cód. civ.). 1

Esta regla se funda en consideraciones de la más estricta justicia, pues la culpa de uno, su mala fe, no debe redundar en perjuicio de otro que es inocente. Además, sería inútil que el propietario se enriqueciera á expensas del tercero, que ni de una manera indirecta había tenido participación en la ejecución de las obras, siembras ó plantaciones.

Sin embargo, esta regla deja de tener aplicación cuando el propietario sufre perjuicio por las obras ejecutadas, y hace uso del derecho que la ley le concede para exigir la demolición de ellas y la reposición de las cosas á su estado primitivo (art. 892. Cód. civ.). 2

IX

Del derecho de accesión respecto de los bienes muebles.

La accesión de las cosas muebles puede verificarse:

1.^o Por adjunción ó conjunción:

2.^o Por especificación:

3.^o Por conmistión.

Cada uno de estos modos están regidos por reglas especiales que determinan los derechos de los dueños de las cosas unidas, de cuyas reglas nos vamos á ocupar.

Se llama *conjunción* la unión de dos cosas muebles pertenecien-

1 Artículo 794, Código civil de 1884.

2 Artículo 795, Código civil de 1884.

tes á distintos dueños, hecha de tal manera que las dos vienen á formar una sola.

Puede hacerse la adjunción:

1.^o Por inclusión, como cuando en el anillo de un individuo se engasta el diamante perteneciente á otro:

2.^o Por soldadura, como si á una estatua propia se une una mano de otra estatua ajena:

3.^o Por tejido, como si se borda ó teje una tela propia con hilo de oro que pertenece á otra persona:

4.^o Por pintura ó escritura, como si alguno pinta ó escribe en pergamino, tabla ó lienzo ajeno.

Estas denominaciones no están adoptadas por el Código, porque no se ocupa de cada uno de los actos que constituye la adjunción. Sin embargo, están admitidas por los jurisconsultos, y el mismo Código dicta reglas perfectamente adecuadas á cada una de las especies de adjunción á que se aplican.

El principio que domina esta materia es, que lo accesorio sigue á lo principal, y por tanto, debe pertenecer al dueño de la cosa principal lo que se una á ella.

Cuando dos cosas muebles, dice el artículo 902 del Código civil, pertenecientes á distintos dueños, se unen de tal manera que vienen á formar una sola, sin que intervenga mala fe, el propietario de la principal adquiere la accesoría, pagando su valor. 1

En este precepto se ha reproducido el principio que establecieron el derecho Romano y la legislación de las Partidas, el cual tiene un firme apoyo en la equidad que prohíbe enriquecerse con perjuicio de otro.

¿Pero cuando se dice que una cosa es principal y que otra es accesoría?

En el artículo I de la lección primera de este tratado, dijimos que se llaman principales aquellos bienes cuya existencia no depende de otros; y accesorios aquellos cuya existencia depende esencialmente de la de otro.

Estas definiciones, aunque perfectamente gramaticales, sólo tienen

1 Artículo 805, Código civil de 1884.