

## TITULO TERCERO.

## DE LA PROPIEDAD.

## CAPITULO I.

## De la propiedad en general.

## RESUMEN.

1. Origen é importancia de la propiedad.—2. Inviolabilidad de ella. Indemnización previa en caso de ser ocupada por utilidad pública.—3. Extension de la propiedad sobre un terreno. Facultades del dueño sobre él. Libertad para separarse, de que gozan los dueños de bienes divisibles. Qué debe hacerse cuando aun con esta calidad no admitan cómoda division.—4. Requisito legal para que la division sea válida.

1.—Muy diversas teorías existen sobre el origen de la propiedad. Unos la hacen venir de la ocupacion, otros de la convencion; estos de la ley civil, aquellos del derecho natural; pero sea lo que fuere de estas teorías, el hecho es que sin la propiedad y sin garantías para ella, el derecho y la justicia quedarian hollados, puesto que la propiedad es un derecho primitivo y absoluto del hombre que resulta inmediatamente de su naturaleza; de aquí el que todos aspiren á adquirir, con proporcion á sus necesidades, y que esta aspiracion sea un instinto innato del hombre y necesario para la subsistencia de la sociedad. La propiedad, pues, hija de la constitucion de nuestra existencia y de las distintas relaciones que tenemos

con el mundo exterior, es una base esencial para la formacion y sostenimiento de los pueblos. La sociedad ni ha creado la propiedad, ni tiene por lo mismo el derecho de destruirla; pero sí tiene la obligacion y el derecho de normar su aplicacion y organizarla, y como la naturaleza y cultura de los pueblos exige que el derecho de cada individuo se limite por el de los demas, la sociedad no puede reconocer el derecho de propiedad como un derecho ilimitado. Ella, pues, tiene la obligacion de señalarle límites justos; en virtud de lo cual, aunque á los ojos de la legislacion civil, es el derecho de gozar y disponer de una cosa, no deben olvidarse las limitaciones que le fijan las leyes.<sup>1</sup>

2.—Pero no bastaba que se reconociese tan sagrado derecho en las leyes civiles; era absolutamente necesario buscar una garantía mayor, era preciso que la ley fundamental pusiera á salvo su inviolabilidad; y por consiguiente, que prescribiera los medios de respetarla y hacerla respetar siempre y en todas partes, como lo hizo, declarando que la propiedad es inviolable, y como tal, no puede ser ocupada sino por causa de utilidad pública y previa indemnizacion.<sup>2</sup>

3.—Si es una consecuencia lógica deducida de la esencia misma del dominio, que aquel á quien corresponde este, puede disponer libremente de las cosas que le pertenecen cuando esta facultad no se halla restringida por la ley, por pacto ó por cualquiera otro motivo legal, es cierto tambien que á la ley toca exponer cuándo es pleno, cuándo no lo es, cómo y hasta qué grado está restringido. Por regla general se debe observar que el que es dueño de un terreno, no solamente tiene la propiedad

1. Art. 827.—2. Art. 828.

de lo que se produce en él y de su superficie, sino aun de lo que está debajo de esta. Por lo mismo podrá usar el terreno y hacer en él todas las obras, plantaciones y excavaciones que quiera, sin mas limitaciones que el derecho de tercero ó interes social y de buen gobierno, que se determinen por las mismas leyes en consideracion al bien público.<sup>1</sup> Si el dominio no estuviera garantido de esta manera, seria ilusorio é imperfecto; si no pudiera aprovecharse el dueño de lo exterior é interior de su terreno y de cuanto allí se contenga, verdaderamente no seria dueño.

La circulacion de capitales, las transacciones mercantiles y todas las necesidades sociales del individuo, de acuerdo con la nocion esencial de la propiedad, no podian menos que reconocer la libertad que deben gozar los dueños de una cosa en comun, para separarse tan luego como á sus intereses ó voluntad sea conveniente la separacion, salvo el caso de que sea indivisible el dominio por la naturaleza ó por la ley;<sup>2</sup> pues entonces ya se ve una razon superior á la voluntad particular: el interes social ó la imposibilidad. Podria suceder que el dominio fuese divisible, pero la cosa no admitiese cómoda division; entonces la dificultad fácilmente podria allanarse, adjudicando aquella á uno de los interesados, si convienen en ello, con obligacion de dar á los demas en precio su parte correspondiente, ó enajenándola á un extraño cuando no haya podido convenirse en la adjudicacion, y dividiéndose entre sí los co-proprietarios su valor;<sup>3</sup> en este caso, como en el anterior, la propiedad queda ilesa.

4.—La seguridad que en los contratos siempre debe procurarse, así como el deseo de prevenir todos los frau-

1 Art. 829.—2 Art. 830.—3 Art. 831.

des, dictaron la ley que, fundada en estos y en otros muchos principios, ordena que se haga constar en escritura pública la division de los bienes inmuebles, bajo pena de nulidad ó de no ser reconocida,<sup>1</sup> tratándose de evitar por este medio las funestas consecuencias que necesariamente sobrevendrian.

## CAPITULO II.

### De la apropiacion de los animales.

#### RESUMEN.

1. Diversos modos de adquirir la propiedad.—2. Cosas que son materia de la ocupacion. Definicion de ella.—3. Sus diversas especies. Definicion de caza. Libertad de cazar en terreno público. Prohibicion de hacerlo en terreno privado. Diferentes especies de animales. Cuáles de ellos son objeto de la caza y con qué requisitos.—4. Reglas para la adquisicion del dominio sobre las presas.—5. Disposiciones especiales respecto de las abejas.

1.— Varias divisiones podrian hacerse de los modos de adquirir, si quisiéramos seguir paso á paso la costumbre de los antiguos códigos; pero la ley actual no las reputa necesarias para llenar satisfactoriamente su objeto. Los modos de adquirir pueden serlo simplemente ó sin intervencion de otra persona distinta del que adquiere, v. g., en la ocupacion y prescripcion; y pueden serlo de adquirir la propiedad y trasmitirla en distintos conceptos, ó sea interviniendo dos ó mas personas, como sucede en los contratos.

2.—Las cosas que por su naturaleza á nadie han pertenecido y ninguno podria llamarlas propias, como las bestias salvajes, las aves y los peces del mar ó rios, las cosas muebles que los hombres abandonan con ánimo de

1 Art. 832.

que ya no sean suyas en lo sucesivo, y finalmente, los objetos hallados en sitios ocultos, cuyo dueño no es posible averiguar, son las que forman el objeto de la ocupacion. La aprehension real de una cosa con ánimo de aprovecharse de ella, gozarla y disfrutarla con exclusion de los demas, es lo que constituye la ocupacion propiamente dicha.

3.—Clasificándola por razon de los objetos á que se extiende, comprende la caza, la pesca, la invencion ó hallazgo y el tesoro. La caza es la aprehension de los animales fieros, y en algunos casos aun de los amansados, con ánimo de hacerlos propios. El derecho de cazar y de apropiarse los productos de la caza, es enteramente libre en terreno público,<sup>1</sup> porque los animales carecen de dueño y el terreno pertenece al servicio comun; no perjudicándose por otra parte ni los derechos de tercero ni el bienestar general, que serian las únicas razones que existieran para prohibir el ejercicio de tal derecho. Por esto no se puede ni comenzar la caza, ni continuar en terreno particular la comenzada en terreno público, sin haber obtenido el consentimiento del propietario.<sup>2</sup> La legislacion antigua creyó conveniente distinguir los animales en tres especies: fieros, amansados y mansos, para poder hacer las aplicaciones y deslindar los derechos que con relacion á ellos tenia que considerar la ley civil. Llama fieras á los animales que habitan los campos y los bosques huyendo siempre la compañía del hombre: amansados los que el hombre con su trabajo é industria ha conseguido domesticar: finalmente, mansos son los que nacen y viven en la morada del hombre, sin resistir su compañía, y sirven para cubrir muchas de sus necesida-

<sup>1</sup> Art. 833.—<sup>2</sup> Art. 834.

des. Solo los fieros y los domesticados que hayan vuelto á recobrar su antigua costumbre, pueden ser objeto de la caza; los mansos se conservan y transmiten como todo lo demas que existe en el dominio del hombre. El tiempo, la forma y las circunstancias en que se ha de verificar la caza y todo lo relativo á ella, no puede determinarse por la ley civil, por ser materia exclusivamente propia del derecho administrativo ó reglamentos de policia.<sup>1</sup> Al derecho civil solamente toca designar las personas á quienes pertenecen tales objetos por razon de dominio, para lo cual le bastará dar algunas bases, que son las que vamos á exponer en seguida.

4.—El solo hecho de apoderarse un cazador de los animales salvajes, viene á constituir el derecho de propiedad sobre su presa;<sup>2</sup> y se considera cogido el animal que ha sido muerto por el cazador durante el acto venatorio, y tambien el que está preso en sus redes.<sup>3</sup> Sin embargo, si la pieza herida muere en terreno ajeno, no podria el cazador tomarla, bajo pena de perderla, sin el previo consentimiento del propietario,<sup>4</sup> lo mismo que lo necesitaria para entrar á cazar en su propiedad; pero el propietario ó quien lo represente, está obligado á su vez á permitir, en el primer caso, la entrada al cazador, ó á entregar los animales que este hirió y vinieron á morir en sus terrenos, so pena de pagar su valor;<sup>5</sup> quedándole á salvo su derecho para reclamar los daños y perjuicios que se le hubieren ocasionado con la caza ó á consecuencia de ella.<sup>6</sup> Si hubiere mas de un cazador, todos solidariamente serian responsables de los daños causados en terreno ajeno, porque todos ejercian el mismo acto.<sup>7</sup>

<sup>1</sup> Art. 835.—<sup>2</sup> Art. 836.—<sup>3</sup> Art. 837.—<sup>4</sup> Art. 838.—<sup>5</sup> Art. 839.—<sup>6</sup> Art. 840.—<sup>7</sup> Art. 841.

El derecho antiguo establecía que si el dueño de una heredad prohibía la entrada á su terreno, podía aprovecharse de la caza aunque el cazador la hubiera herido en otra parte, lo que seguramente no es conforme con la justicia, porque realmente el dueño del terreno se enriquecería á costa ajena. Este precepto está modificado por nuestras leyes actuales en el sentido mencionado, pues la obligación que la ley impone al propietario del terreno, de permitir al cazador la entrada á él para recoger la pieza, que herida se había refugiado allí, es mas conforme con la equidad natural. Bien puede suceder que los perros de caza entren á posesiones ajenas sin la voluntad y aun contra la voluntad del cazador; mas en tal caso, estará este obligado á la reparacion de los daños causados y nada mas.<sup>1</sup> Aunque los animales salvajes, segun los principios que hemos venido desarrollando, se hacen del primero que los aprehende, sin embargo, si llegan á escaparse del encierro en que se les tenía, pueden ser aprehendidos, destruidos ú ocupados por cualquiera otra persona.<sup>2</sup>

Debe tambien tenerse presente que existe una prohibicion absoluta de destruir los nidos, huevos y crías de cualquiera especie de aves en predios ajenos, porque si no fuera así, se causarían daños y perjuicios al propietario, privándosele de una utilidad con la que acaso contaba.<sup>3</sup> Hay, no obstante, algunos casos en que es necesario destruir ó perseguir las aves domésticas que tienen dueño conocido, porque perjudican los predios sembrados de cereales ú otros frutos pendientes.<sup>4</sup> Ese derecho concedido á los labradores, se extiende igualmente á poder destruir en cualquier tiempo los animales que causen

1 Art. 842.—2 Art. 852.—3 Art. 846.—4 Art. 845.

daño á sus sementeras y plantíos.<sup>1</sup> El bien público la agricultura, elemento de vida de los pueblos, han aconsejado siempre y con razon las prescripciones que acabamos de mencionar. Si no se conoce ó no existe dueño de los animales domésticos, deberán observarse las reglas que antes hemos expuesto al hablar de bienes mostrencos.<sup>2</sup> Por último, es necesario advertir que la accion que nace para pedir la reparacion de los daños causados por la caza, prescribe á los treinta dias contados desde aquel en que se causó el daño;<sup>3</sup> fuera de este tiempo, habria razon bastante para creer que se consintió y se perdonó, ó que no se reputó reclamable conforme á los reglamentos de policía.

5.—Entre los animales salvajes se deben enumerar las abejas, que por su grande utilidad y su naturaleza singular, merecen que se haga de ellas especial mencion. Los enjambres que no están encerrados en las colmenas ó que habiéndolo estado las han abandonado, entran en el número de las cosas que carecen de dueño, y por lo mismo cualquiera puede apropiárselos;<sup>4</sup> de suerte que solo se podrá conservar el dominio de ellos, en el caso de que hayan posado en un predio propio del que antes era su dueño, ó que éste los persiga sin perderlos de vista, pues de lo contrario, se tendrán por abandonados.<sup>5</sup> En el primer supuesto, porque aun podría creerse que formaban parte de su propiedad; y en el segundo, por la esperanza de recobrarlos, tan luego como hubiesen posado en alguna parte. Los animales bravíos pertenecen al primero que los ocupe conforme á los reglamentos de policía.<sup>6</sup> Ya hemos dicho antes, que la ley civil únicamente se ocupa de estos bienes con relacion

1 Art. 844.—2 Art. 853.—3 Art. 843.—4 Art. 850.—5 Art. 851.—6 Art. 849.

á la propiedad; siendo por lo mismo todo lo demas, materia exclusiva del derecho administrativo. Por último, la pesca y el buceo de perlas son enteramente libres en aguas públicas y de uso comun; salvo que haya algunas disposiciones que restrinjan ó quiten esta libertad.<sup>1</sup> La pesca puede ser alguna vez de dominio particular en determinado territorio, en cuyo caso nadie podrá hacerla sin licencia ó autorizacion del dueño de los predios donde estén situados los lagos ó los rios, por ser una consecuencia natural de la misma propiedad.<sup>2</sup> Sobre el buceo de concha perla en nuestras costas, existen el decreto de 21 de Abril y su Reglamento de 24 de Junio del presente año.

### CAPITULO III.

#### De los tesoros.

#### RESUMEN.

1. Qué se entiende por tesoro. Reglas sobre su pertenencia.—2. Derechos del inquilino que descubre tesoros en la finca arrendada. Propiedad de la Nacion en los objetos importantes para las ciencias ó las artes.—2. Disposiciones acerca de la propiedad del tesoro hallado en finca dada en usufructo.

1.—Llámase tesoro el depósito oculto de dinero, alhajas ú otros objetos preciosos, cuya legítima procedencia no conste.<sup>3</sup> Las prescripciones que rigen en materia de tesoros con relacion á la propiedad de ellos, son las siguientes: El tesoro oculto pertenece todo al inventor si lo descubre en sitio de su propiedad,<sup>4</sup> segun el principio de que el dueño de un terreno lo es de su superficie y de lo que está debajo de ella. Si el hallazgo tuviere

1 Art. 847.—2 Art. 848.—3 Art. 865.—4 Art. 854.

lugar en sitio de propiedad pública ó particular, ajena al descubridor, se dividirá el tesoro por mitad entre el dueño de aquella y el que lo encontró,<sup>1</sup> siempre que por una mera casualidad se hubiese hallado;<sup>2</sup> porque si se ha buscado el tesoro sin consentimiento del dueño, violándose injustamente su derecho de propiedad, pertenecería íntegro al dueño del sitio donde se encontró.<sup>3</sup> Esta prescripcion es una consecuencia natural del carácter inviolable de la propiedad, por el cual nadie sino el dueño puede usar de sus cosas, ó previa su licencia; y como las excavaciones y demas obras que se practican para encontrar los tesoros, son uno de los usos del propietario, ninguno sin su permiso puede hacerlas con tal objeto.<sup>4</sup> Tan sagrado es el derecho de propiedad, que todo el que sin el requisito mencionado emprendiese obra alguna en terreno ajeno con el objeto de descubrir tesoros, estará no solamente obligado á destruir lo hecho por él y reponer las cosas á su primitivo estado, sino á pagar todos los daños y perjuicios que por tal motivo se hubieren ocasionado.

2.—Si el inquilino de una finca emprendiere esta clase de obras ó trabajos, perderia además los derechos de inquilino á voluntad del propietario, aunque el arrendamiento no hubiese fenecido;<sup>5</sup> pero si procede de acuerdo con el propietario, se observarán las estipulaciones que se hubieren hecho para la distribucion del tesoro; y en caso de no existir, los gastos y lo descubierto se dividirán por mitad.<sup>6</sup> Solamente en el caso de que los objetos descubiertos fueran importantes para las ciencias ó para las artes, se aplicarán á la Nacion por su justo precio, el cual se distribuirá conforme á las reglas establecidas.<sup>7</sup>

1 Art. 855.—2 Art. 857.—3 Art. 859.—4 Art. 858.—5 Art. 860.—6 Art. 861.  
7 Art. 856.

3.—Alguna duda podría caber tal vez respecto de la propiedad de los tesoros, cuando un individuo tiene la propiedad y otro el usufructo de la finca en que aquel se hubiere encontrado, porque podría suceder que el uno quisiera considerarlo como parte del usufructo, y el otro como parte de su propiedad; pero la ley, atenta á estos intereses, distingue lo que á cada uno pertenece, supuesto que los tesoros jamas se han considerado como frutos de una finca, pues tales como la ley los define, no pueden ser producidos por ella. Tres casos pueden presentarse cuando hay usufructuario de una finca, á saber: ó el tesoro se encuentra por el propietario, ó por el usufructuario, ó por un extraño. Si el propietario es el inventor, segun lo que tenemos dicho, todo el tesoro pertenecerá á él, sin mas gravámen que indemnizar los daños y perjuicios que el usufructuario hubiese sufrido, por la interrupcion del usufructo en la parte ocupada ó destruida con el objeto de recogerlo. El derecho de propiedad es tan sagrado en el propietario como en el usufructuario de la finca; por lo cual, el segundo estará obligado á pagar los perjuicios, aunque nada se hubiere encontrado.<sup>1</sup> Si el descubridor es el mismo usufructuario ó un extraño, no hay dificultad, porque en ambos casos se observarán las reglas expuestas, que en nada se modifican por el carácter del usufructuario.<sup>2</sup> En caso que la finca esté dada en enfiteusis, el enfiteuta será considerado como usufructuario para todos los efectos de la propiedad de los tesoros.<sup>3</sup> Nada importa que las fincas sean de propiedad pública ó privada: en uno y en otro caso se observarán las mismas reglas y por las mismas razones.

<sup>1</sup> Art. 864.—<sup>2</sup> Art. 862 y 863.—<sup>3</sup> Art. 866.

## CAPITULO IV.

### De las minas.

El denuncia, la adjudicacion, el laboreo y todo lo concerniente á minas, se rige por la ordenanza especial de minería y demas leyes relativas; por lo mismo no es materia propia de este libro, bastándonos indicar su verdadero lugar.<sup>1</sup>

## CAPITULO V.

### De los montes, pastos y arboledas.

Las ordenanzas especiales de esta materia, se ocupan de todo lo relativo al corte de maderas, conservacion de los montes, pastos y arboledas; es, pues, inútil repetir aquí las prescripciones legales consignadas en otra parte.<sup>2</sup>

## CAPITULO VI.

### Del derecho de accesion.

#### RESUMEN.

1. Qué se entiende por accesion.—2. Especies de frutos reconocidos en derecho.—3. Accesion por edificacion, plantacion y siembra.—4. Qué es aluvion y cómo se adquiere la propiedad por este medio.—5. Fuerza manifiesta de rio.—6. Mutacion de cauce.—7. Nacimiento de isla.—8. Adjuncion ó incorporacion á los bienes muebles.—9. Comixtion y confusion.—10. Especificacion.

1.—Expuestos los principios que la legislacion moderna ha adoptado en materia de propiedad y algunos de los modos de apropiacion, vamos á ocuparnos ahora de uno

<sup>1</sup> Art. 867.—<sup>2</sup> Art. 868.