

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.

de los mas comunes é importantes en la práctica, conocido con el nombre de accesion.

Lo accesorio sigue la naturaleza de lo principal: este principio es la sólida base en que descansa la materia cuyo desenvolvimiento hemos emprendido. La propiedad sin el derecho de accesion seria una palabra vana, un capital estéril, y por consiguiente una contradiccion manifiesta. Por esto la ley ha tenido que reconocer que el derecho de propiedad se extiende, no solo á los bienes mismos, sino tambien á lo que producen ó que natural ó artificialmente se incorpora á ellos.<sup>1</sup> La propiedad dá derecho, pues, á todo lo que los bienes producen ó se les une ó incorpora natural ó artificialmente; y de esa doctrina filosóficamente se infiere lo que debe entenderse por accesion, que no es otra cosa que la adquisicion jurídica de todo lo que produce una cosa, ó de lo que á ella se une ó incorpora.

2.—Las producciones de una cosa pueden considerarse bajo varios aspectos: natural, industrial y civilmente, y por regla general, pertenecen al dueño de la cosa productora,<sup>2</sup> como hemos dicho. Frutos naturales son las producciones espontáneas de la tierra, crias, pieles y demas productos de los animales.<sup>3</sup> Industriales, los que se producen por las heredades ó fincas de cualquiera especie, á beneficio del cultivo ó trabajo del hombre, sin el cual no existirian.<sup>4</sup> Frutos civiles son los que provienen de una obligacion legal y voluntaria, como los alquileres de los bienes muebles, las rentas de los inmuebles, los réditos de los capitales, y todos aquellos que no siendo producidos directamente por la misma cosa, vienen de ella por contrato, última voluntad, ó por la ley.<sup>5</sup> Res-

1 Art. 869.—2 Art. 870.—3 Art. 871.—4 Art. 873.—5 Art. 876.

pecto de los animales hay que advertir que las crias pertenecen al dueño de la hembra, y solo al del macho en caso de haber pacto anterior en este sentido.<sup>1</sup> La razon es porque la madre siempre es cierta y concurre de un modo permanente á la generacion. Puede decirse mas: que la cria no hace mas que continuar la propiedad que el dueño tenia sobre ella mientras estaba en el vientre de la madre, pues desde entonces se reputa fruto, aunque no haya nacido.<sup>2</sup> No sucede lo mismo tratándose de los demas frutos naturales ó industriales, que no toman este nombre, sino desde que están manifiestos ó nacidos;<sup>3</sup> y la razon es clara: respecto de las crias no nacidas hay algo visible, hay una probabilidad mayor de buen éxito que en los demas frutos, formando por lo mismo una propiedad. No será fuera del caso hacer notar que los animales sin marca que se encuentren en las tierras ó propiedades, se presumen propios del dueño de estas, no porque se reputen frutos, sino por presumirse de su propiedad, mientras no se demuestre lo contrario.<sup>4</sup>

3.—El dominio sin duda que da derecho al dueño de las cosas para hacer de ellas todo lo que quiera y le parezca conveniente, segun lo dicho al hablar de propiedad. Podrá por lo mismo edificar, plantar, cavar el suelo y hacer en él cuanto estime útil á sus intereses. En esto no hay dificultad alguna; sin embargo, como muchas veces, independientemente de la voluntad del propietario, las fincas reciben aumento natural ó artificialmente, ó el mismo dueño de ellas les agrega algo que antes no les pertenecia, es indispensable fijar los principios y establecer las reglas que en tal caso deben observarse. Del principio asentado ántes, que lo accesorio sigue á lo princi-

1 Art. 872.—2 Art. 875.—3 Art. 874.—4 Art. 877.

pal, puede inferirse sin temor de errar, que todo lo que se une ó incorpora á una cosa, lo edificado, plantado y sembrado, y lo reparado ó mejorado en terreno ó finca de ajena propiedad, pertenece al dueño de esta.<sup>1</sup> A primera vista parece que se ataca la propiedad por su base. El solo hecho de unirse ó incorporarse una cosa á terreno ó finca de otro, hace perder á este su propiedad, puesto que el dueño de lo principal, verificada la union ó incorporacion, seria el dueño de lo accesorio y de lo principal. A pesar de este principio no hay ataque á la propiedad, sino mas bien una defensa de ella. Se ha dicho que las cosas si no produjeran para su dueño, el derecho de propiedad seria ilusorio y estéril. ¿Cómo cohonestar este principio con el anterior? Con una ligera observacion que nos hará patente la concordancia de ambos principios. En efecto, el dueño de la finca ó terreno, para adquirir la propiedad de todo lo unido ó incorporado, debe indemnizar previamente el precio de lo accesorio, salvo que la ley, en virtud del bien público, prescriba otra cosa. Seria, por lo mismo, inútil recorrer las disposiciones administrativas que se refieren á este punto.

Natural es creer que el hombre no trabajaria para obtener la mayor comodidad y utilidad posibles, sin contar con la seguridad y casi con la evidencia de disfrutar su propio trabajo: la seguridad del aumento de fortuna es el estímulo mayor para poner en ejercicio las facultades productoras; sin la esperanza de apropiarse los frutos del trabajo, nadie trabajaria. Por esto es que la ley ha querido que las obras, siembras y plantaciones, las mejoras y reparaciones ejecutadas en un terreno, se presuman hechas por el propietario y á su costa, mientras no se

<sup>1</sup> Art. 878.

pruebe lo contrario.<sup>1</sup> Increible parece que alguno quiera trabajar y donar sus bienes á otro sin motivo plausible para ello. La edificacion, siembra y plantacion deben sujetarse, no solo al principio general de que ceden al suelo, sino tambien á las reglas que prohíben la ruina y demolicion de los edificios y los ataques á la agricultura, la cual debe fomentarse por todos los medios posibles. Así, pues, el que edificare, plantare ó sembrare en una heredad propia, con materiales, plantas ó semillas ajenas, adquiere ciertamente la propiedad de unas y otras, pero con la estricta obligacion de pagar en todo caso su precio y de resarcir los daños y perjuicios si ha procedido de mala fé.<sup>2</sup> De esta manera se consigue la observancia del principio general y se castiga la mala fé, caso que la hubiere, sin destruir las obras, que tienen importancia pública. La inviolabilidad de la propiedad permanece ilesa, porque solo la utilidad ó interes social la limitan en estos casos. Por lo mismo el dueño de semillas, plantas ó materiales, nunca tendrá derecho de pedir se le devuelvan estas, si para ello fuere necesario destruir la obra, plantacion ó siembra. Los pueblos y las ciudades perderian mucho mas en ornato y la agricultura en frutos, que lo que pudiera ganar el dueño con la devolucion de las cosas mencionadas.

Hay, sin embargo, un caso en que el dueño tiene derecho de pedir la devolucion, y es cuando el daño que se causa puede repararse fácilmente, sin los inconvenientes expuestos, v. g., cuando los árboles aun no han echado raices y pueden sacarse sin grave detrimento.<sup>3</sup> Segun el mismo principio de atraccion al suelo, el dueño de este tiene derecho de apropiarse lo plantado, edificado ó sem-

<sup>1</sup> Art. 879.—<sup>2</sup> Art. 882.—<sup>3</sup> Art. 883.

brado en su heredad, si ha habido buena fé de parte del que practicó la obra, sin mas requisito que pagar su estimacion. Pero como puede suceder que al propietario sea mas conveniente recibir el precio del terreno donde se edificó ó plantó, ó la renta del mismo, en caso de que se tratase de siembra, podrá obligar al edificante, plantador ó sembrador á quedarse con toda la obra en los términos dichos.<sup>1</sup> La misma naturaleza de las cosas autoriza esta excepcion, pues en uno y en otro caso queda á salvo el interes general. Inútil seria consignar aquí que los materiales, semillas y árboles no aplicados al suelo, están sujetos á las reglas comunes, y por lo mismo, el dueño de ellas puede pedir su devolucion como la de cualquiera otra cosa.<sup>2</sup>

Todo lo expuesto antes tendrá lugar siempre que se haya obrado de buena fé; mas si esta faltó, otras son las prescripciones legales. El principio es el mismo para ambos supuestos, y bajo este aspecto bastaria referirse á lo anterior; sin embargo, como la legislacion vigente modifica y reforma la antigua, es preciso notar las diferencias. El que edifica, planta ó siembra de mala fé en terreno ajeno, pierde lo edificado, plantado ó sembrado, y además el derecho de reclamar indemnizacion alguna del dueño del suelo, ó de retener la cosa con tal motivo, como cuando hay buena fé.<sup>3</sup> Pudiera creerse que esta disposicion ataca el principio de que nadie puede enriquecerse á costa de otro, y la inviolabilidad de la propiedad; pero la justicia exige por una parte que el dueño del terreno no pueda estar obligado á pagar los gastos que sin su voluntad han sido erogados deliberada y maliciosamente; y por otra, que la intencion perversa del usur-

1 Art. 885.—2 Art. 884.—3 Art. 886.

pador de la propiedad, no debe quedar impune. Hay, pues, dos razones en pro de la prescripcion legal: la una de justicia hácia el propietario del terreno; y la otra social por tratarse de prevenir los delitos ó los actos perjudiciales á los propietarios. Si es cierto que nadie puede enriquecerse á costa de otro, no es menos cierto que el crimen ó delito á nadie puede aprovechar.

El derecho del propietario en cuyo terreno se ha fabricado de mala fé, se extiende hasta poder pedir la demolicion de la obra y la reposicion de las cosas á su primitivo estado, á costa del edificador,<sup>1</sup> porque á los intereses del propietario puede ser mas perjudicial la conservacion que la destruccion de la obra. Si hubo mala fé tanto de parte del que edifica como del dueño del terreno, hay lugar á la compensacion y á procederse como si hubiera habido buena fé.<sup>2</sup> Existe la buena fé cuando se ignora que el terreno es ajeno, ó por alguna causa se cree que el propietario ha prestado su consentimiento. Habrá mala fé cuando se plante, edifique ó siembre en terreno que se sabe que es ajeno, sin pedir previamente por escrito el consentimiento del dueño,<sup>3</sup> ó cuando pudiéndose impedir que se emprendan trabajos con elementos propios en heredad que se sabe ser ajena, no se pone obstáculo alguno para ello. De parte del propietario puede haber tambien mala fé, si á sabiendas no impide ó reclama que se emprendan obras á su vista en fincas que le pertenecen.<sup>4</sup>

Puede suceder tambien que la obra se haya verificado con mala fé, pero sin que el dueño de los materiales haya tenido participio alguno en ella. En este caso el propietario del terreno ó de la finca será subsidiariamente responsable del valor de dichos materiales, si concurren

1 Art. 887.—2 Art. 888.—3 Art. 889.—4 Art. 890.

las dos circunstancias siguientes: primera, que el que de mala fé empleó materiales, plantas ó semillas ajenas, no tenga bienes con que responder de su valor; y segunda, que lo edificado, plantado ó sembrado aproveche al propietario de la heredad.<sup>1</sup> La razon es que la justicia exige que el dueño del terreno no sea gravado sin su consentimiento con el valor de las cosas empleadas en su propiedad. Tampoco es justo que aumente su riqueza á costa del que no se propuso perjudicarle y que carece de los medios necesarios para recobrar lo que era de su propiedad; pues aunque la mala fé no debe quedar impune, no se debe castigar al inocente, como sucedería en el caso de que el propietario gozase de la propiedad de que se ha privado al que no ha tenido participio alguno en la obra.

Para concluir esta materia solo añadiremos dos puntos, que aunque no es este su lugar propio, tienen sin embargo, alguna relacion. Primero: como al propietario de una planta pertenecen sus frutos, es incuestionable su derecho de recogerlos. Si para esto tiene necesidad de entrar á terreno ajeno, debe indemnizar los daños y perjuicios que cause al propietario; quien tiene obligacion de no ponerle obstáculos en el ejercicio de sus derechos.<sup>2</sup> Si dos personas tienen en comun la propiedad de una planta, los frutos les pertenecerán proporcionalmente al capital que tengan en ella invertido, distribuyendo igualmente los gastos del cultivo; es decir, deben estar á pérdidas y ganancias.<sup>3</sup>

4.—Por aluvion se entiende el acrecentamiento paulatino é insensible que los rios dan á las heredades confinantes, por efecto de las aguas corrientes. Este aumento

1 Art. 891.—2 Art. 880.—3 Art. 881.

cede al campo ó heredad á que se une,<sup>1</sup> porque las ventajas deben pertenecer al que está sujeto á perder ó ganar sin su voluntad; además, seria materialmente imposible averiguar quién era el dueño primitivo de la parte agregada, y como la naturaleza en este caso es irreformable, se presume que los propietarios ribereños han consentido en estos cambios naturales. No sucede lo mismo con las heredades confinantes con los estanques ó lagos; los dueños, en este caso, ni adquieren el terreno descubierto por la disminucion natural de las aguas, ni pierden el que estas inundan con las crecidas extraordinarias.<sup>2</sup> La esperanza de que estos cambios sean accidentales, hace considerar las cosas en sus naturales límites.

5.—El aumento de las propiedades ocasionado por una avenida que arranca una porcion considerable y reconocible de un campo ribereño y la llevá hácia otro inferior, ó á la ribera opuesta, se ha llamado fuerza manifiesta de rio. Las reglas que deben tenerse presentes son las siguientes: La porcion arrancada continúa siendo del dueño primitivo; pero si es negligente y no la reclama en el espacio de dos años, contado este plazo desde el acaecimiento, la perderá en pena de su negligencia. Solo la conservará en el caso de que el propietario del campo á que se unió la porcion arrancada, no haya aún tomado posesion de ella,<sup>3</sup> porque entonces se presume que no quiere adquirir la propiedad aquel que ha resistido la posesion. Si el rio llevó solo árboles de una heredad á otra, el propietario de ellos podrá reclamarlos y llevarlos á su heredad dentro del mismo plazo de dos años. Se tendrá por abandonada la propiedad y surtirá sus efectos la prescripcion, si no hay reclamacion dentro del pla-

1 Art. 893.—2 Art. 894.—3 Art. 895.