

cipio de derecho de que nadie puede enriquecerse con detrimento de tercero (1).

60. En la edificación es digno de notarse, que aun cuando no hubiere buena fé en el que tomó los materiales ajenos para edificar en terreno propio, no tiene el dueño de ellos el derecho de vindicarlos, por evitar la deformidad que resultaría á las poblaciones arruinando las casas; pero al que las toma se le impone la obligacion de pagar duplicado el valor de ellos (2). Como en este caso el dueño de los materiales no pierde absolutamente su dominio, si el edificio se arruinase antes que él hubiese conseguido su valor duplicado, puede vindicarlos, pues cesa la razon que hay para lo contrario (3). Una ley (4) distingue al que fabricó con buena fé del que lo hizo con mala: respecto del primero concede la accion al doble; y del segundo dice que deberá pagar cuanto jurase el interesado que recibió de daño; de manera que cotejada esta ley con la que citamos arriba, resulta que contra el que edificó con mala fé, hay accion para pedir el interés ó el valor doble de los materiales. Sala asegura no haber visto nunca en la práctica, y cree que jamas se verá, que al que edificó con buena fé se le condene al doble, y Berni aconseja al dueño de los materiales, que si consigue su valor guarde silencio.

61. La especificacion ó formacion de nueva especie, se verifica cuando de una cosa ajena se hace otra nueva distinta; advirtiendo que para ella es indispensable se dé á la antigua materia una nueva forma, como por ejemplo, que de la lana se haga paño, de manera que resulte una cosa conocida en el comercio con un nombre distinto, sin que baste mutacion de circunstancias puramente accidentales, como que la lana blanca se tiña de negro, en cuyo

(1) Reg. 17, tit. 34, part. 7.

(2) Ley 38, tit. 28, part. 3.

(3) § 29, Inst. de rer. divis.

(4) Ley 16, tit. 2, part. 3.

caso ni habrá especificacion ni adquisicion de dominio (1).

62. La tercera especie de accesion industrial es la conmistion que puede hacerse de cosas secas ó de líquidas: en cualquiera de las dos si la mezcla es de comun consentimiento de los dueños, es partible entre ambos: si se hizo por uno solo y las cosas pueden dividirse, cada uno vindica su materia; y si son indivisibles, el que la hizo pagará al otro el valor de su cosa, daños é intereses.

63. La accesion mixta comprende la planta, la siembra y la percepcion de los frutos de cosa ajena. Para la planta y la siembra, es regla general que todo lo que se planta y siembra cede al suelo, porque éste se considera como principal, y lo que se siembra como accesorio; y así, sea que siembre semilla ajena en campo propio, ó semilla propia en campo ajeno, la siembra será del señor del suelo, pero debe pagar los gastos hechos en ella y en la semilla (2), y del mismo modo toda planta puesta en campo ajeno, se hace del dueño de él, pero no antes de que arraigue (3). De los árboles puestos en los confines se puede dar otra regla general y es, que el dominio del árbol se estima en derecho por la raiz (4); de manera que si las raices están en una heredad, y las ramas caen por otra, el árbol pertenecerá al dueño de aquella, y estando las raices en dos heredades, el árbol será comun á los dueños de ellas (5).

64. Para la percepcion de los frutos de cosa ajena se requiere: 1º Poseerla, no con una posesion natural, que es la mera detencion de la cosa, sino con la posesion civil que resulta de la detencion de la cosa, y el ánimo é intencion de adquirir ó retener su dominio. 2º Buena fé; esto es, el juicio recto por el que uno se cree dueño de la cosa sin motivo para juzgar lo contrario; esta debe ser continua y

(1) Ley 26, § 3 de acquir. rer. dom.

(2) Ley 43, tit. 28, part. 3.

(3) La misma ley.

(4) La misma, vers. *otrosi*.

(5) Ley citada.

no interrumpida, porque luego que hay razon para no creerse dueño, deja de haber buena fé. 3º Justo título y bastante para trasferir el dominio; y así es que el que tiene la cosa agena en comodato, aunque posee de buena fé y con justo título, no hace suyos los frutos de ella porque el título no es bastante para trasferir el dominio. Con estos requisitos adquiere para sí el poseedor de la cosa agena los frutos que hubiere percibido de ella, hasta que apareciendo el verdadero dueño se haya contestado el pleito, estando consumidos ó gastados; pues los no gastados ó existentes los debe entregar al dueño de la finca, sacando primero las expensas, lo cual tambien puede hacer el poseedor de mala fé (1). Esta doctrina debe entenderse de los frutos que se llaman industriales, porque no vienen sin la industria y trabajo del hombre.

65. Mas respecto de los frutos naturales que son los que dan los campos sin que intervenga trabajo del hombre, debe restituirlos el poseedor con la heredad, aunque los haya percibido y consumido con buena fé: respecto del poseedor de mala, si los ha consumido, dice la ley (2) que debe restituir su precio, y así parece igualado en cuanto á la obligacion de devolver los frutos naturales el poseedor de buena fé con el de mala. Mas Gregorio Lopez (3) la explica, asentando que la devolucion del precio de los frutos consumidos por el poseedor de buena fé, solo debe ser en cuanto se hizo mas rico, y por el de mala en el todo. Esta interpretacion, dice Sala (4), ademas de ser conforme á la equidad, tiene fundamento en la misma ley, que habiendo dicho del poseedor de buena fé que debe restituir los frutos desprendidos, varia de locucion cuando habla del de mala, diciendo que debe *pechar* el precio de ellos; cuya variacion en el

(1) Ley 39, tít. 28, part. 3.

(2) Ley citada.

(3) Glos. 9 de la misma.

(4) Hust. al derecho, lib. 2, tít. 1, n. 33.

modo de explicarse, indica que la hay en la doctrina y no puede ser otra que la dicha. Una ley (1) distingue entre los poseedores de mala fé, aquellos que han robado la cosa ó entrado en su posesion sin título, de los que la tienen por compra, donadío ú otro título justo; pero sabiendo que aquel de quien la han, no tiene derecho de enagenarla. De los primeros dice, que vencidos en juicio deben tornar la cosa con los frutos que llevaron, y con los que hubieran podido llevar su dueño; y de los segundos que deben restituir los frutos percibidos, pero no los que hubieran podido percibirse; de cuya limitacion pone cuatro especies. 1ª Cuando la cosa se vende en fraude de los acreedores y el comprador es partícipe en el engaño. 2ª Cuando se enagenare por fuerza ó miedo. 3ª Cuando se comprase la cosa del fisco sin las solemnidades legales. 4ª Cuando la compra se hiciese contra las leyes. A las cuales añaden los autores otras dos; una, cuando ya maduros los frutos no se recolectan sino que se dejan podrir maliciosamente (2), y la otra, cuando con menos dinero prestado compró un fundo en mayor precio del que valia, en cuyo caso deberá ser restituido y recobrar el precio con los intereses percibidos y que debia percibir, devolviendo el fundo igualmente con los frutos percibidos y que hubieran podido percibirse (3).

66. La tradicion ó entrega de las cosas es de tres maneras: corporal, ficticia y simbólica. La corporal es, cuando se entrega realmente la cosa en manos del que la compra ó adquiere por otro justo título: la ficticia cuando no interviene entrega real y verdadera en el acto de trasladar el dominio, como sucede por ejemplo cuando uno enagena la cosa que tiene prestada á otro: la simbólica es cuando se entrega una cosa en señal de otra cuyo dominio se quiere

(1) Ley 40, tít. 28, part. 3.

(2) Greg. Lop. en dicha ley 40, n. 4.

(3) Avarez. Instituc., lib. 2, tít. § 7. Glos. in ley 26 de minoribus.

trasferir. Acerca de la tradicion, es preciso notar que para que por ella se trasfiera el dominio, debe hacerse constar por el señor, tener éste ánimo y voluntad de enagenar, y por último, preceder título hábil para trasferir el dominio (1). En cuanto á este requisito, asientan los autores por axioma, que ni el título basta para adquirir el dominio sin tradicion, ni la tradicion sin título. La razon de la primera parte es, que no puede decirse que cualquiera cosa es de alguno mientras no esté completamente á su disposicion, de tal manera que pueda hacer de ella lo que guste, lo que no sucede hasta que no se recibe de mano del señor. Pero esto se entiende atendido el derecho civil, porque conforme al natural, basta para la traslacion del dominio la sola voluntad del señor, manifestada de cualquier modo. Se requiere ademas que á la tradicion preceda título, porque de ninguno se presume que quiera hacer á otro dueño de su cosa, sin que hay aun motivo que lo determine á ello.

67. Se advierte que de los tres modos de adquirir de que hemos hablado, los dos primeros se llaman originarios, porque por ellos entra en el dominio de alguno lo que no tenia dueño ó habia dejado de tenerlo, y el tercero se denomina derivativo, porque por él se trasfiere el dominio de su dueño á otro.

68. De los modos de adquirir por el derecho civil, el primero es la prescripcion ó el derecho que nace de la posesion no interrumpida de una cosa por el tiempo que las leyes prefijan; ó mas propiamente es una excepcion perentoria por la cual el poseedor de buena fé puede repeler despues del tiempo prevenido por derecho al que pretenda el dominio de la alhaja que dice ser suya, y de que está mucho tiempo desposeido (2). Introdújose la prescripcion lo primero por el bien público, á fin de que el dominio de

(1) Arg. de la ley 45, tít. 28, part. 3.

(2) Todo el tít. de prescripcion. en las decret. El tít. 6, Institut. de usucapion. y el tít. ff. de usurpation. et usucap.

las cosas no estuviere mucho tiempo ó casi siempre incierto: lo segundo, para evitar los innumerables y perpetuos litigios que de lo contrario se podian originar: lo tercero, para que los poseedores no estuviesen siempre con el temor de que les quitarian lo que de buena fé disfrutaban; y lo cuarto para castigar la decidia de los que sean morosos para recuperar sus bienes: por lo que deben imputarse á sí mismos la pérdida de ellos (1). Pero es de advertir, que donde está prohibida la enagenacion, lo está tambien la prescripcion ó tolerancia, que es enagenacion tácita y se comprende en el nombre genérico de esta (2).

69. Para que tenga lugar este modo de adquirir el dominio, son necesarios los siguientes requisitos: 1º Título de adquisicion, es decir, que se tenga la cosa por compra, donacion, legado, herencia ú otro de los que trasfieren dominio. 2º Buena fé. 3º Posesion continuada. 4º Tiempo prescrito por la ley. 5º Capacidad del que prescribe y de la cosa, esto es, que el poseedor no tenga impedimento para prescribir, ni áquella para el objeto de la prescripcion (3).

70. El título ha de ser verdadero, y así el que tenga una cosa creyéndola suya por estar persuadido que se la dieron, no podrá obtener prescripcion de ella, á menos que esta creencia provenga de hecho ageno que no le sea imputable; v. g., si hubiere dado orden á su agente ó apoderado para comprarla, y éste la entregue suponiendo haberla comprado, pues en este caso tiene lugar la prescripcion (4).

71. La buena fé consiste en creer el poseedor de la cosa que es dueño de ella por haberla adquirido legalmente (5). Así no tendrá buena el que comprase una cosa, advirtiéndole al dueño de ella que no era del vendedor, ni el que compra

(1) Ley 1, tít. 29, part. 3.

(2) Ley 28, ff. de verb. sign.

(3) Leyes 6, 7, 9 y 18, tít. 29, part. 3.

(4) Leyes 14 y 15, tít. 29, part. 3.

(5) Ley 9, tít. 28, part. 3.

algo perteneciente á huérfanos, loco, ó procurador de otro, sobornándolos con engaño (1). Por las leyes romanas bastaba al poseedor la buena fé al tiempo de adquirir la cosa excepto el caso de compra en que era tambien precisa al tiempo de contratarla, doctrina que se adoptó en el código de las partidas (2); pero la mayor parte de los intérpretes son de opinion que en este particular se debe seguir el de derecho canónico, por el cual está establecido que la buena fé debe durar hasta el complemento de la prescripcion (3), apoyándose tambien en una ley española, cuyo espíritu encuentran conforme con la indicada doctrina (4).

72. La posesion se llama *la tenencia derecha que ome ha en las cosas corporales con ayuda del cuerpo é del entendimiento* (5), es decir, el poderío legal que el hombre tiene en las cosas habidas corporalmente y con la voluntad. Es de dos maneras, una natural y otra civil ó por otorgamiento de derecho. La natural es, cuando se tiene la cosa corporalmente, como una casa, un relox, etc. Civil es, cuando no corporal, sino con la voluntad se tiene la cosa; v. g., si uno sale de su casa ó heredad con ánimo de no desampararla (6). Las cosas incorpóreas se poseen por el uso de las mismas y la tolerancia de sus dueños; de esta clase son los derechos, las servidumbres, etc., y á esta se le llama *cuasi posesion* (7).

73. La posesion, como se ha dicho, debe ser *continuada* (8), es á saber, que no se haya interrumpido, ora sea naturalmente perdiéndola el que la tenia, ora civilmente, que es cuando alguno emplaza ó pone demanda al poseedor sobre dicha cosa. Por cualquiera de estos dos modos

(1) Leyes 10 y 11, tít. 28, part. 3.

(2) Ley 12, tít. 29, part. 3.

(3) Capult. de præscriptionibus.

(4) Ley 5, tít. 15, lib. 4 R., ó 2, tít. 8, lib. 11 Nov.

(5) Ley 1, tít. 30, part. 3.

(6) Ley 2 id.

(7) Ley cit. 1, tít. 3, part. 3.

(8) Ley 9, tít. 29, part. 3, allí « *continuada* ».

queda cortada la prescripcion y debe empezar de nuevo (1). Advirtiéndose, primero, que cuando no puede demandarse al prescribente por estar ausente, ser furioso ó de menor edad, y no tener curador, ó si fuere persona poderosa ó hubiere muerto, bastará para interrumpir la prescripcion, protestar ante el juez ó ante los vecinos de su casa, que por aquel impedimento no se le demanda (2); y segundo, que interrumpida la prescripcion, en cuanto á la posesion, se interrumpe tambien en cuanto á la propiedad y al contrario (3). Mas por la muerte del poseedor ni por la enagenacion de la cosa, no se interrumpe la posesion en el verdadero dueño si en él hubiese buena fé (4). Alvarez (5) sobre este punto asienta por regla general, que el sucesor continúa en la posesion de su antecesor, sea universal ó singular, siempre que ambos tengan buena fé; y que para comenzar la prescripcion por sí solos, no les daña la mala de su antecesor.

74. Puede adquirir posesion todo hombre de sano juicio, no solo por su persona, sino por medio de otro á quien le confiera poder. Por lo mismo no pueden ganarla por sí los acreedores y otros que no poseen á nombre propio.

(1) Ley 29 id. id. La citacion á conciliacion, creemos que interrumpirá la prescripcion, porque la citada ley establece al fin ser bastante para este efecto que el acreedor demande al deudor *delante de amigos ó de avenidores*. El código francés resuelve este punto por la afirmativa, añadiendo que esto se entiende siempre que la demanda se instaure dentro de un mes contado desde el dia de la no comparecencia, ó de la no conciliacion.

(2) Ley 30, tít. 29, part. 3.

(3) Ley 7, tít. 15, lib. 4 R., ó 6 tít. 8, lib. 11 Nov.

(4) Ley 16, tít. 29, part. 3.

(5) Instituc. lib. 2, tít. 6.