

facilitar en todo lo posible el estudio de esta materia, han hecho varias divisiones de las cosas, que por no hallarse confirmadas por nuestras leyes, no haremos más que mencionarlas aquí para que se tenga una idea de ellas.

Divídenlas en rústicas y urbanas, según estén destinadas á los usos de la agricultura y ganadería, ó para los edificios donde se habite solamente, casas, teatros, etc. Esto, como más adelante veremos, tiene alguna importancia en lo que se refiere á servidumbres. Son también las cosas existentes y futuras, bien existan real y

jurídicamente, ó bien puedan existir, aun cuando en la actualidad no tengan vida; principales y accesorias, según que subsistan por sí ó necesiten estar unidas á otras; singulares y universales, ya se consideren aisladamente, ya formen un todo material ó jurídico; divisibles é indivisibles, fáciles de conocer, y por último, litigiosas y juzgadas, ya estén pendientes de un juicio ó haya recaído sentencia definitiva. Como se ve, no tienen gran fundamento estas divisiones; pero en nada se oponen á las leyes y pueden facilitar su estudio.

TÍTULO II

DE LA PROPIEDAD

CAPÍTULO PRIMERO

DE LA PROPIEDAD EN GENERAL

Artículo 385.—Propiedad es el derecho que tienen los hombres en sus cosas para hacer de ellas lo que quisieren, sin más limitaciones que las que provengan de su naturaleza y de las leyes y reglamentos.

ORÍGENES

Ley 1.^a, tít. XXVIII, Partida 3.^a
Ley 27, tít. II, Partida 3.^a
Ley 10, tít. XXXIII, Partida 7.^a

CONCORDANCIAS

Concuerdan con: Art. 544 Cód. Francia.—436 Italia.—483 Luisiana.—625 Holanda.—354 y 362 Austria.—439 Cerdeña.—Ley 21, tít. XXXV, libro IV, Cód. Romano.

JURISPRUDENCIA

Sent. 24 Febrero 1855.
Sent. 3 Diciembre 1857.
Sent. 23 Mayo 1860.
Sents. 7 Octubre y 13 Diciembre 1865.
Sent. 27 Octubre 1866.
Sent. 25 Febrero 1869.

Toda propiedad se reputa libre mientras no se pruebe lo contrario (Sent. 20 Diciembre 1860, 23 Junio 1862 y 15 Febrero 1875).

La ley 27, tít. II, Partida 3.^a, se limita á definir la propiedad y la posesión, á marcar sus diferencias y á designar las ventajas de una ú otra (Sent. 9 Junio 1865, 26 Enero 1866).

COMENTARIO

Mucho se ha hablado sobre la propiedad; mucho han discutido sobre ella filósofos, economistas y juristas, designándola diversos fundamen-

tos según los principios que aquéllos profesaban, y grandes han sido los ataques dirigidos últimamente contra esta institución por ciertas escuelas políticas. Hé aquí por qué, aun cuando pudiera parecer ajeno á nuestro objeto, no tanto por el carácter más práctico que teórico de nuestro trabajo, cuanto por el corto espacio de que puede disponerse en los reducidos límites de un comentario, el examinar cuál sea el fundamento racional de la propiedad, no debemos pasar por alto cuestión de tanta trascendencia, indicando ligeramente las principales doctrinas y teorías que sobre esta materia se han presentado en el campo de la ciencia.

Desde los tiempos más antiguos se ha considerado la ocupación como el fundamento de la propiedad, doctrina para cuya explicación era preciso admitir dos supuestos: primero, la comunidad de todas las cosas, con un derecho en todos los hombres á apropiárselas, y segundo, la obligación procedente de convenio tácito, celebrado entre todos ellos para respetar la propiedad exclusiva del primer ocupante. Confundiendo el derecho de propiedad con su origen histórico, han señalado los partidarios de esta doctrina como fundamento á aquel derecho, lo que únicamente constituye su modo de ser primitivo. En efecto, en todos los Códigos se ha consignado la ocupación como un modo de adquirir la propiedad, pero nunca ha constituido el mismo derecho de propiedad. Si así fuera, si por el hecho de la primera ocupación se obligase á los demás á respetar aquel derecho, la fuerza en último resultado vendría á ser el principio fundamental de la propiedad; porque como nos enseña la historia, muchas veces los hombres, invadiendo un

país, han adquirido lo que sus habitantes se han visto forzados á ceder. Han creído salvar esta dificultad suponiendo una convencion entre todos los hombres, supuesto tan falso como el principio mismo; porque si la comunidad no ha existido nunca, sinó que desde que hay hombres hay propietarios, tampoco ha existido una convencion ni tácita ni expresa, que áun suponiéndola, no podía obligar hasta el punto de reducir á la miseria á generaciones enteras.

No puede ser, pues, la ocupacion el fundamento de la propiedad.

Pero ¿han sido más afortunados los que lo han encontrado en el trabajo, ó como se dice, en la trasformacion y las especificacion de las cosas por el trabajo? Nunca como hoy se ha ensalzado y respetado tanto el trabajo; pero nunca tampoco se ha abusado tanto de ese principio que, convertido de necesidad en derecho, ha servido de lema á cierta bandera política, para fundar en él el derecho de propiedad. Dejando á un lado exageraciones políticas y sin salir de la esfera propia del jurista, la presente doctrina, áun cuando al parecer más racional, tiene los mismos vicios que la anterior; porque si por el trabajo se adquiere la propiedad, supónese necesariamente la comunidad de bienes en las primeras sociedades, bienes por nadie apropiados, y por consiguiente vuelve á aparecer la ocupacion, sin la cual (áun cuando no la consideren los partidarios de esta doctrina sinó como el primer hecho material necesario para adquirir la propiedad trasformada por el trabajo) no puede existir éste y por tanto resulta esta doctrina tan inadmisibile como la anterior.

Desechados estos fundamentos por los autores, como ineficaces para que el derecho de uno fuese respetado por los demas, han buscado otros que llenasen ese requisito, diciendo unos que el verdadero fundamento de la propiedad era la ley, mientras que otros han presentado como tal la convencion.

El primer error en que incurren los que fundan la propiedad en la ley, consiste en resolver dentro del terreno de esta última una cuestion que sólo puede tratarse en el terreno de los principios. ¿Qué es lo primero, la ley ó el derecho? Siempre el derecho precede á la ley; no se concibe ésta sin derecho que traducir y únicamente de este modo puede decirse si el precepto del legislador es ó no justo. Por consiguiente, ¿podrá fundarse la propiedad en lo que nunca pueda ser causa sinó expresion ó manifestacion del derecho ya existente?

Pero no es éste el único error en que incurren los partidarios de esta doctrina, dice Montesquieu: «Así como los hombres han renunciado á su independencia natural por vivir bajo las leyes políticas, también han renunciado á la comunidad natural de los bienes, por vivir bajo las leyes civiles. Por las primeras leyes adquieren la libertad, por las segundas la propiedad.» Semejante doctrina presupone la comunidad natural de bienes, y entra de lleno en las teorías que anteriormente hemos refutado; por tanto, excusamos insistir de nuevo sobre ellas.

¿Podrá ser la convencion el fundamento del derecho de propiedad? Para no alargar demasiado este comentario, sólo diremos que no hay el menor vestigio de semejante pacto, ni testimonio de ninguna clase que de una manera más ó ménos clara pruebe el acto de su celebracion. Pero es más: suponiendo posible la convencion, ¿puede comprenderse como verosímil el que la gran mayoría de los hombres optasen en el pacto por respetar la propiedad repartida entre unos pocos, á costa de la renuncia del derecho que como miembros de la comunidad tenían á todos los bienes?

No se comprende semejante aberracion, ni puede admitirse que la convencion, siendo impotente para explicar el fundamento del Derecho, sirva para dar idea de la propiedad.

Hé aquí las principales teorías acerca del fundamento de esta institucion. Algunas más se han presentado; pero ni éstas ni las analizadas han logrado dar solucion al problema, porque si bien se han ido acercando más ó ménos á la verdad conforme han ido apareciendo en la historia, les ha faltado todavía mucho para ser toda la verdad en este punto. Tales teorías consideraron la propiedad como un derecho derivado ó secundario, producto de un acto de la voluntad ó actividad humanas, y no tuvieron para nada en cuenta el derecho natural. En este derecho es donde hay que buscar el fundamento de la propiedad. Su nocion se relaciona con la idea general del derecho de tal modo, que viene á ser una expresion, un resultado del derecho mismo. Su base la encontramos en las necesidades del hombre: viene á ser el elemento de su personalidad; porque el hombre sin propiedad proporcionada á ésta y á aquéllas no podría existir. En tal concepto, la propiedad no es más que un derecho á las cosas que son medios necesarios de la existencia y libre desenvolvimiento del hombre; un dere-

cho, cuyo origen se descubre en las mismas facultades humanas, puesto que dejaría de ser libre el hombre si no tuviera dominio sobre la naturaleza. La propiedad, pues, resulta inmediatamente de la naturaleza del hombre, no de contratos ó actos de la voluntad, como la ocupacion, convencion y otros.

Una vez sentados estos precedentes, entremos á estudiar las leyes que regulan esta materia, verdadero y más particular objeto de nuestro trabajo.

Poder que ome ha en su cosa de facer della o en ella lo que quisiere segund Dios e segund fuero, dicen las Partidas que es propiedad, equiparándola al dominio unas veces, llamándola señorío en otras, y usando en las más de ellas indistintamente como sinónimas las palabras propiedad y señorío.

Sin que entremos ahora á estudiar la diferencia que hay entre propiedad y dominio, cuestion que ha dividido á los intérpretes, diremos respecto á la definicion, que los tratadistas del Derecho Romano, agrupando los rasgos más característicos del dominio, han dado otra, diciendo que es «el derecho constituido en cosa corporal, del cual nace la facultad de disponer de ella y de vindicarla, á no ser que lo impida la ley, el convenio y la voluntad del testador.» Se comprende que al dar una definicion cada escuela se exprese de distinto modo; pero es indudable que el uso que puede hacerse de las cosas ha de estar limitado por la naturaleza de las mismas y por las prescripciones legales, entre las cuales pueden comprenderse el pacto y la voluntad del testador. Por eso no podemos negar que esta última definicion tomada del Derecho Romano expresa con bastante claridad el concepto que debe tenerse del dominio, y evita la generalidad que se advierte en la de las Partidas.

Artículo 386.—Nadie podrá ser privado de su propiedad sinó por autoridad competente y por causa justificada de utilidad pública, previa siempre la correspondiente indemnizacion.

Si no precediere este requisito, los jueces ampararán y, en su caso, reintegrarán en la posesion al expropiado.

ORÍGENES

Ley 2.^a, tit. I, Partida 2.^a

Ley 31, tit. XVIII, Partida 3.^a

Ley 5.^a, tit. I, lib. II, Fuero Juzgo.
Ley 3.^a, tit. IV, lib. III, Nov. Rec.
Art. 10 de la Constitucion de 1876.
Ley 10 Enero 1879.
Reglamento 13 Junio 1879.

CONCORDANCIAS

Concuera con: Art. 545 Cód. Francia.—544 Holanda.—346 Vaud.—438 Italia.—489 Luisiana.—441 Cerdeña.—2171 Portugal.—Leyes 11 y 14, tit. XXXVIII, lib. IV, Código Romano.

JURISPRUDENCIA

Sent. 1.^o Abril 1871.
Sent. 14 Octubre 1873.
Sent. 10 Julio 1876.

El conocimiento de cuestiones relativas á expropiacion, pertenece á la Administracion (Sentencias 7 Abril 1866 y 14 Febrero 1872).

Declarada de utilidad pública una obra en general, no se necesita declaracion especial para cada una de las expropiaciones (Sent. 30 Diciembre 1862).

Los hechos perturbadores del derecho de propiedad, sin la declaracion previa de necesidad, constituyen despojo (Sent. 24 Julio 1863).

Siendo esenciales y debiendo preceder y acompañar al acto de la tasacion los requisitos y formalidades para la misma, la subsanacion posterior de la falta no basta para dar valor á lo que al principio fué defectuoso (Sent. 2 Enero 1869).

La expropiacion forzosa por causa de utilidad pública obliga á indemnizar, no sólo el valor de las fincas expropiadas, sinó el de los daños y perjuicios que se causen (Sent. 18 Noviembre 1869).

COMENTARIO

No deja de ofrecer gravedad la palabra expropiacion al lado de la de propiedad, mucho más cuando aquella obedece á un principio que, si parece justo tratándose del bien social, puede muchas veces, efecto de las circunstancias y de los tiempos, prestarse al abuso atacando á un derecho que lleva bastantes golpes recibidos, ya por ser feudal unas veces, ya por ser vincular otras, ya, en fin, por haber sido el blanco de algunas escuelas que querían negarlo.

No nos oponemos al principio legal establecido; pero si hacemos estas reflexiones para manifestar que, si es conveniente todo lo que puede traer utilidad á la sociedad, no faltando á ningun derecho, sinó, por el contrario, reco-

nociéndolo en cada uno de los asociados, debe, sin embargo, procederse con cautela, cuando por la aplicación de un principio mal entendido ó mal llevado á cabo, pueden echarse por tierra instituciones que tienen fundamentos tan profundos como la propiedad.

Sin duda por esto los legisladores, al decretar la expropiación forzosa por causa de utilidad pública, han exigido condiciones sin las cuales no podía llevarse á cabo, reconociendo ante todo el derecho indisputable del hombre en su propiedad. Es necesario, pues, para que la expro-

piación se lleve á cabo, solemne declaración de que la obra proyectada es de utilidad pública; probarse la necesidad de enajenar el todo ó parte de una finca para ejecutar aquella obra; justipreciar lo que ha de enajenarse, y pagar el precio de la indemnización. Tales son las condiciones exigidas por nuestras leyes, de las cuales, así como de los muchos decretos publicados, derogando y restableciendo, según los tiempos y circunstancias, no tratamos por pertenecer al Derecho administrativo.

Véase el apéndice.

CAPÍTULO II

DE LA ACCESION

DISPOSICION GENERAL

Artículo 387.—La propiedad de los bienes da derecho á todo lo que ellos producen, ó se les une é incorpora natural ó artificialmente.

Este derecho se llama de *accesion*.

ORÍGENES

Leyes del tit. XXVIII, Partida 3.^a
Ley 3 Agosto 1866.
Ley 13 Junio 1879.

CONCORDANCIAS

Concuerdan con: Art. 546 Cód. Francia.—443 Italia.—347 Vaud.—222 Prusia.—490 Luisiana.—449 Cerdeña.—2289 Portugal.—869 Méjico.

JURISPRUDENCIA

Se puede gozar de todos los productos del suelo, cuando existe un absoluto y verdadero dominio no restringido de algun modo legal (Sent. 23 Mayo 1860).

COMENTARIO

Autores hay que considerando la *accesion* como modo de adquirir originario, en cuanto por ella se adquiere algo que no es de nadie, y derivativo porque supone necesariamente la existen-

cia de propiedad, colocan entre los modos de adquirir, el derecho del propietario á todo lo que sus bienes producen ó se les une natural ó artificialmente. No parece destituido de fundamento este modo de pensar; pero nosotros, considerando la *accesion* como consecuencia inmediata del dominio, puesto que nada nuevo se adquiere, sinó que es una extension del derecho adquirido anteriormente sobre las cosas, vamos á tratarla en este lugar.

El principio capital que desde los tiempos más antiguos rige en esta materia, es que lo accesorio sigue á lo principal. El propietario de una cosa, por consiguiente, hace suyo todo lo que á ella se una, ya de un modo natural, ya artificialmente, conforme á las prescripciones marcadas en las leyes del tit. XXVIII, Partida 3.^a, y 13 de Junio de 1879, derogatoria en muchos puntos de la anterior.

Los autores han distinguido la *accesion* continua de la *accesion* discreta, comprendiendo en la primera la adquisicion de las cosas ajenas que se unen á las propias, y en la segunda la adquisicion de los frutos propios de la cosa. Nosotros trataremos de la *accesion* respecto del producto de los bienes, para pasar luego á la que tiene lugar por incorporacion, primero en los bienes inmuebles, y segundo en los muebles.

CAPÍTULO III

DEL DERECHO DE ACCESION RESPECTO DEL PRODUCTO DE LOS BIENES

Artículo 388.—Pertencen al propietario:
Primero. Los frutos naturales.
Segundo. Los frutos industriales.
Tercero. Los frutos civiles.

ORÍGENES

Leyes 20 á 23, tit. XXXI, Partida 3.^a
Ley 25, tit. XXVIII, Partida 3.^a
Ley 39 del mismo título y Partida.

CONCORDANCIAS

Concuerdan con: Art. 547 Cod. Francia.—444 Italia.—265, 266 y 570 Rusia.—223 Prusia.—404 Austria.—491 Luisiana.—450 Cerdeña.—628 Holanda.—472 Nápoles.—348 Vaud.—Leyes 9.^a y 11, párr. 1.^o, tit. I, lib. VII; 29, tit. III, lib. V; 62, tit. I, lib. VI, Digesto, y párr. 37, tit. I, lib. II, Instituciones.

COMENTARIO

En las leyes citadas está admitida la distincion de frutos naturales, industriales y civiles; pero en ninguna de ellas se halla consignada tal cual nosotros la presentamos. Es division importante, porque comprende todos los productos que puede obtener el propietario de sus bienes, y á la vez sirve para marcar el derecho correspondiente según la clase de frutos.

Ya en el Derecho Romano se encuentran vestigios de esta clasificacion; al admitirla nuestras leyes de Partida, no pudieron ménos de reconocer igual el derecho que todo propietario tiene á los productos de sus bienes, porque de otro modo, y haciendo por ahora caso omiso de las excepciones provenientes de la ley, ó de la voluntad que modifican la doctrina sentada, el derecho de propiedad sería ilusorio.

Artículo 389.—Son frutos naturales: las producciones espontáneas de la tierra, las crías y demas productos de los animales.

Son frutos industriales: los que producen las heredades ó fincas de cualquier especie,

á beneficio del cultivo ó del trabajo del hombre.

Son frutos civiles: los alquileres de los edificios, los precios de los arrendamientos de tierras, y los productos de las rentas perpetuas ó vitalicias y otros análogos.

ORÍGENES

Ley 39, tit. XXVIII, Partida 3.^a
Decision 28 Junio 1866.

CONCORDANCIAS

Concuerdan con: Arts. 583 y 584 Cód. Francia.—558 Holanda.—508 y 509 Nápoles.—371 y 372 Vaud.—537 y 538 Luisiana.—Leyes 36 y 45, lit. I, lib. XXII, Digesto.

COMENTARIO

Hemos dicho que los frutos pertenecientes al propietario de un terreno pueden ser naturales, industriales y civiles. Se cuentan entre los primeros los productos que da la tierra espontáneamente esto es, *cuando fuessen de tal natura que non viniessen por labor de omes, mas por si se los diesse la heredad; asi como peras o manzanas, o cerezas, o nueces, o los frutos semejantes de estos, que han los arboles por si naturalmente, e sin labor de ome...* (Ley 39 citada). Además, las *vacas, o ovejas, o yeguas, o asnas, o las otras bestias, o ganados semejantes dellos, que dan fruto, decimos que el fruto que dellos saliere, debe ser de aquellos cuyas fuessen las hembras que los pariessen* (ley 25), doctrina que se explica perfectamente, porque la madre siempre es cierta y no se hace más que continuar la propiedad que el hombre tenía en el fruto ó cria mientras estaba en el vientre de su madre.

En cuanto á los árboles debe tenerse en cuenta que, por decision de 28 de Junio de 1866, se declaró que no podían ser considerados como frutos de los montes para los efectos de la ley 39 citada de Partidas.

Los frutos industriales son los que provienen