

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 *accession*.

#### ORÍGENES

Leyes del tit. XXVIII, Partida 3.<sup>a</sup>  
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 *accession* 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 *accession* 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.<sup>a</sup>, y 13 de Junio de 1879, derogatoria en muchos puntos de la anterior.

Los autores han distinguido la *accession* continua de la *accession* 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 *accession* 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.<sup>a</sup>  
Ley 25, tit. XXVIII, Partida 3.<sup>a</sup>  
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.<sup>a</sup> y 11, párr. 1.<sup>o</sup>, 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.<sup>a</sup>  
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, *quando 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

de las tierras y heredades mediante el cultivo ó trabajo del hombre, y los civiles los que no provienen directamente de la cosa, sinó con ocasion de ella, ó en virtud de una convencion, de manera que las rentas, alquileres, etc., se cuentan como frutos civiles. Tal es la doctrina legal vigente respecto á la accesion discreta.

Artículo 390.—Los frutos que los bienes producen pertenecen al propietario, con la obligacion de abonar los gastos hechos por un tercero en su produccion, recoleccion ó conservacion.

## ORÍGENES

Ley 39, tít. XXVIII, Partida 3.<sup>a</sup>

## CONCORDANCIAS

Concuera con: Art. 548 Cód. Francia.—445 Italia.—515 Austria—349 Vaud.—493 Luisiana.—631 Holanda.—473 Nápoles.—452 Cerdeña. Leyes 7.<sup>a</sup>, tít. III, lib. XXIV; 51, tít. II, lib. X; 36, párr. V y 38, tít. III, lib. V, Digesto; 1.<sup>a</sup>, tít. LI, lib. VII, Cód. Romano.

## COMENTARIO

Se comprende perfectamente que si el propietario es dueño de sus fincas, tambien el hombre tiene una propiedad que siempre lleva consigo y que es tan productiva como aquella,

el trabajo. Por esto, la ley no ha podido ménos de reconocerla y declarar que es dueño de los gastos hechos en una heredad el que con su trabajo la ha hecho producir y ha contribuido á conservarla; doctrina que tendrá más amplia explicacion cuando tratemos del modo de indemnizar los gastos en la posesion.

Artículo 391.—No se reputan verdaderamente frutos los de árboles y viñas, sinó desde que están manifiestos ó nacidos. No necesitan este requisito para considerarse existentes los que proceden de sembrados, aún cuando no hubieren nacido.

## ORÍGENES

Ley 10, tít. IV, lib. III, Fuero Real.

## COMENTARIO

Esta disposicion tiene por objeto señalar desde cuándo deben considerarse los frutos existentes, para el caso en que sea necesario partirlos entre los herederos, y teniendo en cuenta el distinto trabajo que exigen los sembrados y los árboles, mucho mayor en aquéllos que en éstos, declara el Fuero Real existentes los frutos de los primeros aunque no hayan nacido así como en los segundos no se tienen en cuenta miéntras no estén manifiestos.

## CAPÍTULO IV

## DEL DERECHO DE ACCESION RESPECTO DE LOS BIENES INMUEBLES

Artículo 392.—Lo edificado, plantado y sembrado en heredad ó finca ajenas, y las mejoras hechas en ellas, pertenecen al dueño de las mismas con sujecion á lo que se dispone en los artículos siguientes.

## ORÍGENES

Leyes del tít. XXVIII, Partida 3.<sup>a</sup>  
Leyes 6.<sup>a</sup> y 7.<sup>a</sup>, tít. I, lib. X, Fuero Juzgo.  
Ley 1.<sup>a</sup>, tít. IV, lib. III, Fuero Real.

## CONCORDANCIAS

Concuera en cuanto al fondo con: Art. 551 Cód. Francia.—457 Cerdeña.—351 Vaud.—643

Holanda.—476 Nápoles.—496 Luisiana.—2290 Portugal.

## JURISPRUDENCIA

El principio de que lo edificado cede al suelo ha sido consignado en Sent. 24 Setiembre 1861. Lo accesorio sigue siempre á lo principal, (Sent. 20 Junio 1868).

## COMENTARIO

La plantacion, siembra y edificacion, llamadas acciones industriales porque el trabajo del hombre tiene en ellas una gran parte, se hallan contenidas en el presente capítulo. Reconociendo la ley en el dueño del suelo derecho para hacer lo que quiera en él, segun el principio ge-

neral de que cede al suelo lo que se une al mismo, concede al propietario cuanto sobre su terreno edifique ó labre. Casi todos los Códigos han tenido en cuenta ese principio, y ejemplo de ello nos ofrecen las leyes 6.<sup>a</sup> y 7.<sup>a</sup>, tít. I, libro X del Fuero Juzgo, y la 1.<sup>a</sup>, tít. IV, lib. III del Fuero Real, que más bien que como doctrina citamos como precedente.

En las dos primeras se establece que, si alguno plantare ó edificare en heredad ajena, no sabiendo que lo era y sin consentimiento del dueño, debía dar á éste otro tanto de la tierra que tomó, perdiéndolo todo si lo hizo por fuerza ó no estando el dueño en la tierra y sin su mandato. Lo mismo, poco más ó ménos, viene á decir el Fuero Real, y tal era el estado de nuestra legislacion en esta materia cuando vinieron las Partidas, en cuyo Código, como veremos en los artículos sucesivos, se trataron ampliamente las acciones de los bienes inmuebles.

Artículo 393.—El que sembrare ó plantare en su propiedad con semillas ajenas y el que empleare materiales ajenos en la casa ó edificio que estuviere construyendo, adquiere la propiedad de unas y otros, ora haya obrado de mala ó de buena fe. Está, no obstante, obligado á pagar el valor de las semillas, en el primer caso, al dueño de las mismas, y el precio doblado de los materiales á su dueño en el segundo.

## ORÍGENES

Ley 38, tít. XXVIII, Partida 3.<sup>a</sup>

Ley 16, tít. II, Partida 3.<sup>a</sup>

Ley 43, núm. 2, tít. XXVIII, Partida 3.<sup>a</sup>

## CONCORDANCIAS

Concuera con: Art. 554 Cód. Francia.—449 Italia.—657 Holanda.—499 Luisiana.—354 Vaud.—417 Austria.—882 Méjico.—334 Prusia.—2304 Portugal.—479 Nápoles.—461 Cerdeña.—Párrafos 29, 31 y 32, tít. I, lib. II, Instituta.

## COMENTARIO

Conforme al principio de que lo accesorio sigue siempre á lo principal, y al que con tanto rigor seguía el Derecho Romano, de que cede al suelo lo que se une al mismo, las Partidas consignaron entre sus disposiciones la adquisicion del dominio por medio de la edificacion, plantacion y siembra hechas en terreno

ajeno. Vamos á estudiar esta materia, segun se halla dispuesta en las leyes apuntadas, distinguiendo entre la buena ó mala fe que mediare al ejecutar las obras.

La ley 38 en su primera parte, sin hacer esa distincion, concede al dueño de un edificio la propiedad de los materiales ajenos que empleó en el mismo. Esto, como veremos tambien en otras leyes, tenía por causa el evitar las demoliciones de obras en bien del ornato público; pero no era justo despojar al dueño de los materiales de su propiedad, por seguir exageradamente tal ó cual principio de Derecho, y la ley, procurando dar á cada uno lo suyo, despues de conceder al dueño de la obra los materiales ajenos que en ella empleó, le exige entregue á su propietario el doble de su valor.

Antes de hacer ninguna consideracion respecto á lo establecido en esta ley, debemos estudiar lo que dispone la 16, tít. II, Partida 3.<sup>a</sup>, que muy poco se diferencia de la anterior. Se establece en ella, que si alguno empleare en su casa materiales ajenos, los hace suyos, *porque las casas ó los edificios que los omes facen en las villas, non tan solamente se tornan en pro de sus señores, mas aun en fermosura comunmente de los logares do son fechos*. Hasta aquí dice lo mismo que la anterior; pero luégo, distinguiendo la buena ó mala fe con que se haya obrado, impone en el primer caso, al dueño del edificio, la obligacion de pagar al de los materiales el duplo de su valor, y en el segundo indemnizarle los daños y perjuicios que dijere bajo juramento haber recibido.

Si exigente parece la ley 38 al mandar la entrega del duplo como abono de los materiales empleados, aún lo es más la 16 al exigírselo sólo al que ha obrado de buena fe. Excesivo parece el pago del duplo cuando no se distingue entre la buena ó mala fe; pero todavía es ménos equitativo el exigirlo al que la ha tenido buena, porque es muy fácil, y en muchas ocasiones posible, que por indemnizacion de daños y perjuicios pague el de mala fe mucho ménos que el que la tuvo buena. Hoy el pago de ese duplo no se halla muy admitido en la práctica, y más justo nos parece que el dueño del edificio abone el precio de los materiales, indemnizando los daños y perjuicios cuando hubiere obrado con mala fe.

Lo mismo decimos respecto á lo que dispone la ley 43, igualmente citada. El que planta en su propiedad árboles ajenos los hace suyos, debiendo abonar su valor al dueños de ellos,