

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.^a

CONCORDANCIAS

Concuera con: Art. 548 Cód. Francia.—445 Italia.—515 Austria.—349 Vaud.—493 Luisiana.—631 Holanda.—473 Nápoles.—452 Cerdeña. Leyes 7.^a, tít. III, lib. XXIV; 51, tít. II, lib. X; 36, párr. V y 38, tít. III, lib. V, Digesto; 1.^a, 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, aun 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 mientras 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.^a
Leyes 6.^a y 7.^a, tít. I, lib. X, Fuero Juzgo.
Ley 1.^a, 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.^a y 7.^a, tít. I, libro X del Fuero Juzgo, y la 1.^a, 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.^a

Ley 16, tít. II, Partida 3.^a

Ley 43, núm. 2, tít. XXVIII, Partida 3.^a

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.^a, 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,

haya habido buena ó mala fe; de suerte, que aplicando lo anteriormente dicho, más equitativo sería exigir, en este último caso, indemnización de daños y perjuicios.

Artículo 394.—El que edificare ó plantare en heredad ajena creyéndola propia de buena fe, pierde lo que edificó ó plantó. El dueño de la heredad está obligado á abonarle los gastos que hubiere hecho.

ORÍGENES

Ley 41, tit. XXVIII, Partida 3.ª

CONCORDANCIAS

Concuerda en el fondo con: Art. 555 Cód. Francia.—450 Italia.—660 Holanda.—418 Austria.—2306 Portugal.—Párr. 30, tit. I, lib. II, Instituta.

COMENTARIO

A diferencia de las leyes anteriores, reconócese en la 41 el derecho del que ha obrado con buena fe. Naturalmente, no sería justo que por construir ó plantar en un terreno que se creyese bien adquirido, se despojase al que de tan buena fe obró, para dar al propietario, que quizás por su incuria dió lugar á que en dicho terreno trabajase otro, una propiedad de la que sudueño creyó hacer buen uso. Por esta razón, la ley, siguiendo el equitativo principio de que nadie puede enriquecerse con perjuicio de otro, impone al dueño del suelo la obligación de pagar al que labró ó edificó todos los gastos. La presente disposición parece más equitativa que las anteriores.

Artículo 395.—El que edifica ó planta de mala fe en terreno ajeno, pierde lo edificado y plantado, sin que tenga derecho á reclamar al dueño del suelo gastos ni indemnización.

ORÍGENES

Ley 42, tit. XXVIII, Partida 3.ª

Ley 43, núm. 1.º del mismo título y Partida.

CONCORDANCIAS

Concuerda con: Párr. 30, tit. I, lib. II, Instituta.

COMENTARIO

Consecuencia lógica de lo consignado en el

anterior artículo es lo dispuesto en éste, porque si con arreglo á la buena fe del que plantó ó edificó en terreno ajeno, deben satisfacerse los gastos hechos, no merece tal indemnización el que obró con mala fe. Conociendo la pertenencia ajena del terreno, y, por consiguiente el ningún derecho para obrar en él, es justo pierda lo que parece quiso donar procediendo de aquel modo.

Artículo 396.—Los árboles cuyas raíces se extiendan por heredad ajena, serán del dueño de ésta, aun cuando las ramas estén sobre propiedad del que los plantó, y si las raíces estuviesen en ambas heredades, el árbol ó árboles serán en comun de los dueños de ellas.

Cuando las ramas del árbol se extendieren sobre heredad ajena, tendrá derecho el dueño de aquél de penetrar en ésta, para recoger la fruta que en la misma hubiere caído.

Los frutos del árbol ó árboles situados en heredad perteneciente á varios dueños, se partirán entre los mismos, en proporción á la parte que cada cual tenga en dicha heredad.

ORÍGENES

Ley 43, núm. 3.º, tit. XXVIII, Partida 3.ª

Ley 18, tit. XXVIII, Partida 3.ª

Ley 15, tit. IV, lib. III, Fuero Real.

CONCORDANCIAS

Concuerda en parte con la ley única, título XXVIII, lib. XLIII, Digesto.

COMENTARIO

Las Partidas, para declarar á quién pertenece la propiedad de los árboles, se rigen por la del suelo donde han crecido las raíces; de manera que según la dirección que éstas tomen, así será de unos ú otros la propiedad de los árboles situados en heredades colindantes. Se considera, por tanto, como lo principal lo unido al suelo, por lo mismo que del suelo toman las plantas su sustancia, por cuya razón serán éstas, así como los árboles, del dueño en cuya heredad estuvieren las raíces.

Otras leyes, siguiendo la misma doctrina, han declarado que tiene derecho el dueño del árbol inclinado sobre heredad ajena, á penetrar en

ORÍGENES

Art. 31 Ley 13 Junio 1879.

Artículo 401.—Alveo ó cáuce natural de un arroyo ó río es el terreno que cubren sus aguas en las mayores crecidas ordinarias.

ORÍGENES

Art. 32 Ley 13 Junio 1879.

Artículo 402.—Los álveos de todos los arroyos pertenecen á los dueños de las heredades ó de los terrenos que atraviesan, con las limitaciones que establece el art. 400 (31 de la ley) respecto de los álveos de las aguas pluviales.

ORÍGENES

Art. 33 Ley 13 Junio 1879.

Artículo 403.—Son de dominio público:

Primero. Los álveos ó cauces de los arroyos que no se hallen comprendidos en el artículo anterior.

Segundo. Los álveos ó cauces naturales de los ríos en la extensión que cubren sus aguas en las mayores crecidas ordinarias.

ORÍGENES

Art. 34 Ley 13 Junio 1879.

Artículo 404.—Se entiende por riberas las fajas laterales de los álveos de los ríos comprendidos entre el nivel de sus bajas aguas y el que éstas alcancen en sus mayores avenidas ordinarias, y por márgenes las zonas laterales que lindan con las riberas.

ORÍGENES

Art. 35 Ley 13 Junio 1879.

Artículo 405.—Las riberas, aun cuando sean de dominio privado, están sujetas en toda su extensión y las márgenes en una zona de tres metros, á la servidumbre de uso público en interés general de la navegación, la flotación, la pesca y salvamento.

Sin embargo, cuando los accidentes del terreno ú otras legítimas causas lo exigiesen, se ensanchará ó estrechará la zona de

ella para coger los frutos desprendidos, derecho que puede ejercitarse durante tres días y que es una consecuencia de lo dispuesto en la ley anterior. No ha sido considerado por todos los autores como única doctrina admisible la adoptada por las Partidas, dando algunos preferencia sobre las raíces de los árboles á las ramas y el tronco de los mismos; con arreglo á los cuales y á la dirección que tomasen, creen aquéllos debían marcarse los derechos; pero la ley es terminante y de ella no podemos separarnos.

Artículo 397.—El álveo ó cauce natural de las corrientes discontinuas formadas con aguas pluviales, es el terreno que aquéllas cubren durante sus avenidas ordinarias en los barrancos ó ramblas que le sirven de recipiente.

ORÍGENES

Art. 28 Ley 13 Junio 1879.

CONCORDANCIAS

Concuerda con: Art. 380, párr. 3.º, Código Portugal.

Artículo 398.—Son de propiedad privada los cauces á que se refiere el artículo anterior, que atraviesa fincas de dominio particular.

ORÍGENES

Art. 29 Ley 13 Junio 1879.

Artículo 399.—Son de dominio público los cauces que no pertenecen á la propiedad privada.

ORÍGENES

Art. 30 Ley 13 Junio 1879.

Artículo 400.—El dominio privado de los álveos de aguas pluviales no autoriza para hacer en ellos labores ni construir obras que puedan hacer variar el curso natural de las mismas en perjuicio de tercero, ó cuya destrucción por la fuerza de las avenidas pueda causar daño á predios, fábricas ó establecimientos, puentes, caminos ó poblaciones inferiores.