**DERECHO CIVIL**

**TEMA 24**

**LA ACCESIÓN; SU FUNDAMENTO, CLASES. ACCESIÓN EN BIENES MUEBLES E INMUEBLES. DOCTRINA DE LOS FRUTOS.**

**LA ACCESIÓN; SU FUNDAMENTO, CLASES.**

El artículo 353 del Código Civil de 24 de julio de 1889 dispone que “la propiedad de los bienes da derecho por accesión a todo lo que ellos producen, o se les une o incorpora, natural o artificialmente”.

El Código Civil no considera a la accesión como un modo de adquirir la propiedad, y por ello no la menciona en el artículo 609, sino que entiende que es una de las facultades del dominio y la regula el Título II del Libro II, dedicado al derecho de propiedad.

Ahora bien, bajo el concepto de accesión el Código Civil incluye dos figuras completamente diferentes:

1. La denominada tradicionalmente accesión discreta, que es la adquisición por el propietario de los frutos de la cosa, supuesto que la doctrina moderna considera como una facultad del dominio independiente de la accesión, el derecho de disfrutar o *ius fruendi*.
2. La denominada tradicionalmente accesión continua, que es la adquisición por el propietario de una cosa, considerada como principal, de otra, considerada como accesoria, cuando esta última viene a unirse con la primera de manera que forman un todo inseparable, y ello en virtud del principio *accesorium sequitur principale*.

No obstante, no siempre el derecho de propiedad de una cosa atrae el dominio de lo que se le une o incorpora, como ocurre con el condominio para el caso de mezcla.

**Su fundamento.**

En la actualidad, el fundamento de la accesión ya no lo sitúa la doctrina en la *vis* expansiva del derecho propiedad, ya que tan propietario es el de la cosa principal como el de la accesoria, sino en la razón práctica de evitar situaciones de condominio, que se consideran antieconómicas y propensas a crear conflictos de intereses.

**Clases.**

La doctrina clasifica los distintos tipos de accesión de la siguiente manera:

1. Vertical y horizontal, siendo la primera se realiza una edificación, plantación o siembra en un fundo ajeno, mientras que la segunda agrupa los restantes supuestos de unión de dos cosas distintas.
2. Mobiliaria, inmobiliaria y mixta, según que la unión sea de bienes muebles, de bienes inmuebles, o se produzca la incorporación a un inmueble de una cosa mueble o viceversa.
3. Natural y artificial, según la accesión ha sido causada por un hecho de la naturaleza o por obra de la voluntad del hombre.
4. Inmediata y mediata, según la adquisición de la propiedad por consecuencia del hecho que determina la accesión se produzca *ipso iure* o requiera el ejercicio de una facultad.
5. Discreta y continua, como he examinado con anterioridad.

**ACCESIÓN EN BIENES MUEBLES E INMUEBLES.**

**Accesión en bienes inmuebles.**

Dentro de la accesión de inmuebles, hay que referirse en primer lugar a los casos de construcción, plantación y siembra, cuando los materiales pertenecen a distinto propietario que el suelo.

De esta forma, el artículo 358 del Código Civil parte del principio *superficie solo cedit*, al establecer que “lo edificado, plantado o sembrado en predios ajenos, y las mejoras o reparaciones hechas en ellos, pertenecen al dueño de los mismos con sujeción a lo que se dispone en los artículos” que examinaré a continuación, precisando el artículo 359 que “todas las obras, siembras y plantaciones se presumen hechas por el propietario y a su costa, mientras no se pruebe lo contrario”.

Este principio general es desarrollado por los artículos 360 a 365 con acusado casuismo, distinguiendo básicamente los siguientes supuestos sobre la base de la buena o mala fe con que las partes han procedido:

1. Si las construcciones, plantaciones o siembras tienen lugar en suelo ajeno:
2. Si el que edifica, planta o siembra obra de buena fe, el propietario del terreno puede optar entre:
3. Hacer suya la obra, siembra o plantación, previa la indemnización procedente.
4. U obligar a pagarle el precio del terreno, y al que sembró, la renta correspondiente.
5. Si obra de mala fe, al que edificó, plantó o sembró pierde lo edificado, plantado o sembrado sin derecho a indemnización, y el dueño del terreno puede exigirle la reposición de las cosas a su estado primitivo a su costa.
6. Si existe mala fe por ambas partes, los derechos de uno y otro serán los mismos que tendrían si hubieran procedido de buena fe.

Se entiende haber mala fe por parte del dueño del terreno siempre que el hecho se hubiere ejecutado a su vista, ciencia y paciencia, sin oponerse.

1. Si los materiales, plantas o semillas pertenecen a un tercero que no ha procedido de mala fe, el dueño del terreno responde subsidiariamente de su valor y en el solo caso de que el que los empleó no tenga bienes con que pagar.
2. Si las construcciones, plantaciones y siembras tienen lugar en suelo propio y con materiales ajenos:
3. Si el propietario del terreno obró de buena fe, debe abonar su valor
4. Si obró de mala fe, debe indemnizar además los daños y perjuicios.

En ambos casos, el dueño de los materiales sólo tendrá derecho a retirarlos en el caso de que pueda hacerlo sin perecimiento o menoscabo de las plantaciones, construcciones u obras ejecutadas.

No obstante, la regla *superficie solo cedit* es la contraria en el supuesto de la denominada accesión invertida, figura que no está prevista por el Código Civil sino que es de creación jurisprudencial, por lo que la propia jurisprudencia la aplica restrictivamente.

Según la jurisprudencia sus requisitos son los siguientes:

1. Que un propietario construya en parte en suelo propio y en parte en suelo ajeno.
2. Que lo construido forme una unidad indivisible.
3. Que el suelo propio y lo construido tengan un valor superior al suelo ajeno.
4. Que el constructor haya actuado de buena fe, ya que si ha actuado de mala fe se aplican las reglas generales.

Si se cumplen estos requisitos, se reputa accesorio el suelo invadido, y por ello el constructor lo hace suyo pagando su valor a su dueño.

El segundo supuesto de accesión de inmuebles lo forman las accesiones fluviales, que son los siguientes:

1. El aluvión, disponiendo el artículo 366 del Código Civil que “pertenece a los dueños de las heredades confinantes con las riberas de los ríos el acrecentamiento que aquéllas reciben paulatinamente por efecto de la corriente de las aguas”.

Aun cuando no es un caso de aluvión, el artículo 367 matiza que “los dueños de las heredades confinantes con estanques o lagunas no adquieren el terreno descubierto por la disminución natural de las aguas, ni pierden el que éstas inundan en las crecidas extraordinarias”.

1. La avulsión, que puede ser:
2. De terrenos, disponiendo el artículo 368 que “cuando la corriente de un río, arroyo o torrente segrega de una heredad de su ribera una porción conocida de terreno y lo transporta a otra heredad, el dueño de la finca a que pertenecía la parte segregada conserva la propiedad de ésta”.
3. De árboles, disponiendo el artículo 369 que “los árboles arrancados y transportados por la corriente de las aguas pertenecen al propietario del terreno adonde vayan a parar, si no lo reclaman dentro de un mes los antiguos dueños. Si éstos lo reclaman, deberán abonar los gastos ocasionados en recogerlos o ponerlos en lugar seguro”.
4. La mutación de cauce, con dos supuestos:
5. El cauce abandonado, disponiendo el artículo 370 que “los cauces de los ríos que quedan abandonados por variar naturalmente el curso de las aguas, pertenecen a los dueños de los terrenos ribereños en toda la longitud respectiva de cada uno. Si el cauce abandonado separaba heredades de distintos dueños, la nueva línea divisoria correrá equidistante de unas y otras”.
6. El cauce invadido, disponiendo el artículo 372 que “cuando en un río navegable y flotable, variando naturalmente de dirección, se abre un nuevo cauce en heredad privada, este cauce entrará en el dominio público. El dueño de la heredad lo recobrará siempre que las aguas vuelvan a dejarlo en seco, ya naturalmente, ya por trabajos legalmente autorizados al efecto”. Esta previsión, no obstante, debe entenderse sin perjuicio de lo dispuesto en el texto refundido de la Ley de Aguas de 20 de julio de 2001 para los casos de concesión o autorización de las obras hidráulicas.
7. La formación de isla regulando, con tres supuestos el Código tres supuestos:
8. El de “las islas que se formen en los mares adyacentes a las costas de España y en los ríos navegables y flotables”, que conforme al artículo 371 “pertenecen al Estado”.

Además, la Ley de Costas de 28 de julio 1988 prevé que son de dominio público estatal las islas que se formen por causas naturales en el mar territorial o en aguas interiores o en los ríos hasta donde se hagan sensibles las mareas.

1. El de “las islas formadas por sucesiva acumulación de arrastres superiores se van formando en los ríos”, que conforme al artículo 373 del Código Civil “pertenecen a los dueños de las márgenes u orillas más cercanas a cada una, o a los de ambas márgenes si la isla se hallase en medio del río, dividiéndose entonces longitudinalmente por mitad. Si una sola isla así formada distase de una margen más que de otra, será por completo dueño de ella el de la margen más cercana”.
2. El previsto por el artículo 374 del Código Civil, que dispone que “cuando se divide en brazos la corriente del río, dejando aislada una heredad o parte de ella, el dueño de la misma conserva su propiedad. Igualmente la conserva si queda separada de la heredad por la corriente una porción de terreno”.

**Accesiones en bienes muebles.**

La accesión de bienes muebles entre sí incluye los siguientes supuestos:

1. La unión o adjunción, regulada por los artículos 375 a 379 del Código Civil, que es la reunión de dos cosas muebles pertenecientes a distintos dueños para formar un todo en el que, si bien se distingue una y otra cosa, no pueden separarse sin perjudicar su naturaleza. En estos casos:
2. Si ha habido buena fe, el Código Civil parte de la regla *accesorium sequitur principalis*, previendo que el propietario de la principal adquiere la accesoria, indemnizando su valor al anterior dueño, y reputándose cosa principal:

* Aquélla a que se ha unido otra por adorno, o para su uso o perfección,
* En su defecto, el objeto de más valor y, entre dos objetos de igual valor, el de mayor volumen.
* En las obras de arte se consideran accesorios los soportes o materiales, como la tabla o el lienzo sobre el que se pinta o la piedra o metal con el que se esculpe.

No obstante, no se aplica el principio *accesorium sequitur principalis* cuando las cosas unidas pueden separarse sin detrimento ni cuando la cosa accesoria sea más preciosa que la principal.

1. Si ha habido mala fe:
2. Si la mala fe es del dueño de la cosa accesoria, la pierde y debe además indemnizar al propietario de la principal los perjuicios sufridos.
3. Si la mala fe es del dueño de la cosa principal, el de la accesoria tendrá derecho a optar entre que aquél le pague su valor o que la cosa accesoria se separe, aunque para ello haya que destruir la principal, y en ambos casos, además, tendrá derecho a que se le indemnicen los daños y perjuicios.
4. Si la mala fe es de ambos se procederá en la forma dispuesta para el caso de haber obrado de buena fe.
5. La mezcla o confusión, regulada por los artículos 381 y 382 del Código Civil, que es la unión de líquidos o sólidos, correspondientes a distintos propietarios, que se confunden. En estos casos:
6. Si la mezcla se verifica por casualidad, por voluntad de los dueños o por voluntad de uno sólo pero con buena fe, cada propietario adquirirá un derecho proporcional a la parte que le corresponda atendido el valor de las cosas mezcladas o confundidas.
7. Si el que hizo la mezcla obró de mala fe, perderá la cosa de su pertenencia mezclada o confundida, y deberá indemnizar los perjuicios causados al dueño de la cosa con que hizo la mezcla.
8. La especificación, que se produce cuando en virtud del trabajo aplicado a una cosa se da lugar a otra nueva, distinguiendo el artículo 383 del Código Civil los siguientes supuestos:
9. Si hay buena fe, se distingue:
10. Si la materia es menos preciosa o de menos valor que la obra, el que la creó la hará suya, indemnizando al dueño de la materia su valor.
11. Si la materia es más preciosa o de más valor que la obra, el dueño de la materia podrá optar por quedarse con la nueva especie, previa indemnización del valor de la obra, o pedir la indemnización por la materia.
12. Si hay mala fe, el dueño de la materia tiene el derecho a quedarse con la obra sin pagar nada al autor, o de exigir a éste que le indemnice el valor de la materia y los perjuicios sufridos.

**DOCTRINA DE LOS FRUTOS.**

Doctrinalmente, se considera fruto a todo producto o utilidad que constituye el rendimiento de una cosa conforme a su destino económico y sin alterar su sustancia.

Nuestro Código Civil no da una definición de fruto, sino que se limita a enumerarlos los frutos, señalando su artículo 354 que pertenecen al propietario, industriales y civiles, que define su artículo 355 disponiendo que “son frutos naturales las producciones espontáneas de la tierra y los productos de los animales que formen parte de una empresa agropecuaria o industrial. Son frutos industriales los que producen los predios de cualquier especie a beneficio del cultivo o del trabajo. Son frutos civiles el alquiler de los edificios, el precio del arrendamiento de tierras y el importe de las rentas perpetuas, vitalicias u otras análogas”.

Ahora bien, para tender la consideración jurídica de fruto el producto de la cosa debe cumplir los siguientes requisitos:

1. Habitualidad en su percepción, aunque no sea en intervalos regulares y constantes.
2. Conservación de la sustancia de la cosa, es decir, que la producción del fruto no genere una disminución sensible de la cosa misma. En efecto, una de las facultades principales del usufructo es la percepción de los frutos.
3. Explotación de la cosa conforme a su destino económico, y ello aunque la producción de frutos implique una paulatina consumición de la misma.
4. Accesoriedad del fruto respecto de la cosa.
5. Separabilidad del fruto.

Por otro lado, el artículo 357 del Código Civil dispone que “no se reputan frutos naturales, o industriales, sino los que están manifiestos o nacidos”, si bien “en el caso de animales, solo en la medida en que sea compatible con las normas destinadas a su protección, las crías quedan sometidas al régimen de los frutos, desde que estén en el vientre de su madre, aunque no hayan nacido”.

En principio, los frutos pertenecen al propietario. No obstante, hay casos en que corresponden a un tercero propietario, sea en virtud de un hecho jurídico, sea de un derecho personal o real, como ocurre cuando se atribuyen al poseedor de buena fe, al arrendatario o al usufructuario. Además, conforme al artículo 356 “el que percibe los frutos tiene la obligación de abonar los gastos hechos por un tercero para su producción, recolección y conservación”.

Por último, el concepto de frutos tiene una indudable analogía con otras figuras jurídicas de frecuente utilización, entre las que cabe citar los minerales extraídos de una mina o cantera, los intereses de una cuenta o depósito bancario, los dividendos y primas de acciones o participaciones sociales, o los *royalties* derivados de la propiedad intelectual o industrial.

En cambio, no son frutos las plusvalías o las indemnizaciones por la pérdida de una cosa.

José Marí Olano

30 de agosto de 2024