

620

2ej



**UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO**

**FACULTAD DE DERECHO**

**INCREMENTOS A LA  
PROPIEDAD**



FACULTAD DE DERECHO  
SECRETARÍA AUXILIAR  
EXAMENES PROFESIONALES

**T E S I S**

**QUE PARA OPTAR AL TÍTULO DE  
LICENCIADO EN DERECHO**

**P R E S E N T A :**

**E L E A Z A R P A L A C I O S**

**MEXICO, D. F.**

**JUNIO DE 1987**



Universidad Nacional  
Autónoma de México



## **UNAM – Dirección General de Bibliotecas Tesis Digitales Restricciones de uso**

### **DERECHOS RESERVADOS © PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL**

Todo el material contenido en esta tesis está protegido por la Ley Federal del Derecho de Autor (LFDA) de los Estados Unidos Mexicanos (México).

El uso de imágenes, fragmentos de videos, y demás material que sea objeto de protección de los derechos de autor, será exclusivamente para fines educativos e informativos y deberá citar la fuente donde la obtuvo mencionando el autor o autores. Cualquier uso distinto como el lucro, reproducción, edición o modificación, será perseguido y sancionado por el respectivo titular de los Derechos de Autor.

## INTRODUCCION

### CAPITULO I            CONCEPTOS GENERALES

1.1 Los Incrementos a la Propiedad.

1.2 Ubicación de su tratamiento en el  
Código Civil del Distrito Federal.

1.3 Su Contenido y Finalidad.

1.3.1 Contenido

1.3.2 Finalidad

1.4 Razones por las que es útil e in-  
teressante su Estudio.

1.5 Contenido y Finalidad de la Pre--  
sente Tesis sobre los Incrementos  
a la Propiedad.

1.5.1 Contenido

1.5.2 Finalidad

### CAPITULO II            LA BUENA Y LA MALA FE

2.1 Concepto de Buena Fe.

2.2 Concepto de Mala Fe

### CAPITULO III            LA BUENA Y MALA FE EN LA ACCESION ARTIFICIAL DE INMUEBLES

**3.1 Edificación**

**3.2 Plantación**

**3.3 Siembra**

**CONCLUSIONES**

**BIBLIOGRAFIA**

I N T B O D U C C I O N

E-A-P-I-I-U-L-Q--I

CONCEPTOS GENERALES

Los incrementos a la propiedad constituye el tema de esta investigación jurídica que el sustentante presenta como tesis profesional para obtener el título de Licenciado en Derecho.

He seleccionado dicho tema porque teniendo el hombre derecho a la propiedad, interesa saber no sólo cómo puede adquirirla y conservarla sino también cómo puede incrementarla legalmente. Refiriéndose sólo al último punto, debemos señalar que se presentan múltiples circunstancias que conviene analizar y profundizar, pues en ocasiones no sabrían dos o más propietarios cómo establecer sus respectivos derechos, por ejemplo en los casos en que de buena o de mala fe alguien edifique, plante o siembre en terreno ajeno.

En los casos de incrementos a la propiedad el legislador ha tenido que normarlo y sistematizarlos, pues fácil es imaginar los conflictos que surgirían en todas esas hipótesis si no hubiera una reglamentación específica al respecto.

En tal virtud, debemos preguntarnos cuáles son esas normas, precisadas dentro de la legislación y emitir nuestro criterio en relación a la obra del legislador mexicano, pero para los efectos de esta tesis nos hemos propues

to como tarea insistir fundamentalmente en los efectos de la buena y de la mala fe en los casos de la accesión artificial de inmuebles, a saber: de edificación, plantación y siembra.

Emprender y realizar esta investigación es útil, por que dará la oportunidad al sustentante no sólo de profundizar sobre un punto muy interesante y concreto del derecho de propiedad, sino también de ejercitar su criterio jurídico y demostrar si el legislador al formular sus normas estuvo apegado a la razón y a los criterios de justicia y equidad o por lo contrario, se inclinó a favorecer a una de las partes en conflicto, perjudicando a la otra; se verá también si esas normas fueron redactadas con buena técnica jurídica o no y si su aplicación por parte de los interesados y del juez resulta de fácil escrutinio o, por lo contrario, de resolución complicada y difícil.

Para los efectos de la parte expositiva, que es la fase final del trabajo de elaboración de una tesis, una vez realizada la recopilación de datos y el análisis, la síntesis y la crítica de los mismos, dedicaremos el primer capítulo a exponer los conceptos generales relacionados con el tema de la accesión, o sea, de los incrementos a la propiedad, ubicación de su tratamiento en el Código Civil del Distrito Federal, su contenido y finalidad y -

las razones por las que es útil e interesante su estudio; y debido a que en la accesión influye de manera determinante la buena y la mala fe, dedicaremos el segundo capítulo totalmente al análisis de ellas, dedicando el tercero y último de nuestra tesis a la buena y mala fe relacionadas con la accesión artificial de inmuebles, que se opera en casos de edificación, plantación y siembra; finalmente, en forma concisa y clara, expondremos las conclusiones a las que en nuestra investigación hemos llegado. En la bibliografía daremos cuenta de las fuentes de información utilizadas para la elaboración de este trabajo científico, que considero lo es desde el momento en que hubo acceso a las fuentes del conocimiento jurídico y enjuiciamiento de ellas: manifestando en opiniones personales del sustentante, que son básicas en todo trabajo de tesis académica.

Exponiendo nuestro punto de vista, estimamos contribuir al análisis y profundización de un tema que es de permanente actualidad, aunque haya sido tratado ya desde los tiempos del Derecho romano, fuente muy importante de nuestro Derecho. En tal forma, que no sólo cumplimos el requisito académico de una tesis profesional para recibir el título de Licenciado en Derecho, sino que también aprovechamos la oportunidad para investigar en profundidad un tema tan interesante en el campo del Derecho.

La propiedad es uno de los temas principales de la ciencia jurídica. Su tratamiento por la doctrina, la jurisprudencia y la legislación ha sido complejo y ampliamente atendido desde la antigüedad. Y es que las relaciones patrimoniales han surgido desde que el hombre vive en sociedad, desde que hay esa "alteridad" que caracteriza a las relaciones jurídicas (1); desde que el hombre ha hablado de lo "tuyo" y de lo "mío", que nos hace recordar en las letras de Miguel de Cervantes Saavedra (2).

En el campo del Derecho citamos al jurisconsulto romano Gayo, que escribió sus famosas "Institutas" (3) y separamos como escribe Margadant el derecho material (sustantivo) del derecho formal (adjetivo, procesal) y establecemos, dentro del primero, una división básica que se relaciona con la observación evidente, de que "el amor y el hambre mueven al mundo". De la primera circunstancia nace un conjunto de reglas jurídicas sobre el matrimonio y el parentesco..... y de la segunda, otro grupo de reglas relacionadas con el patrimonio " (4).

La de las relaciones patrimoniales, comprende derechos reales (propiedad y sus desmembraciones), y derechos personales, que autorizan a su titular a exigir de ciertas personas-determinada conducta, derechos personales que son estudiados por la doctrina y regulados por -----

los códigos en lo que conocemos por "obligaciones".

De la propiedad nos hemos propuesto referirnos sólo a sus "incrementos".

Ciertamente he pensado, si para los efectos de esta tesis convendría o sería necesario exponer, aunque fuera sólo brevemente, el tema de la propiedad, desde el punto de vista de la ley, de la jurisprudencia y de la doctrina. O dar al menos una definición, sin entrar al tratamiento de la clasificación de la propiedad, de sus modalidades, etcétera. Pero he llegado a la conclusión de que por cuestión de método y de sistema ello no es necesario, sino que debe darse por sobreentendido, ya que sería tan amplio y tan complejo hacerlo que nos desviaría de lo que realmente es el punto central y medular de esta tesis: "los incrementos de la propiedad en la accesión artificial de inmuebles", y su relación con "la buena y la mala fe".

Siendo esto así, considero que es indispensable analizar, el tema de la accesión que, queda encuadrado en - nuestro tema, y en un marco conceptual teórico, legal, - intrínseco y natural como base sustentante del derecho y su finalidad misma.

### 1.1 LOS INCREMENTOS A LA PROPIEDAD.

Al referirme ahora al tema de los "incrementos a la propiedad" hablo de una conceptualización legal típica, la cual se conoce con el nombre de derecho de accesión.

No me quiero referir, desde luego, ni debo hacerlo, al incremento o patrimonio que logra una persona cuando obtiene el premio mayor de la lotería, ni cuando por su trabajo logra un incremento, o cuando por efectos de la inflación y de las fluctuaciones de mercado su casa de cinco millones vale luego diez y quince. Nos referiremos, en cambio al incremento que tiene la cosa por algo que ella produce o se le une o incorpora natural o artificialmente, es decir en primer lugar lo intrínseco a lo extrínseco.

Los incrementos a la propiedad que estamos estudiando los define el legislador de 1928 en el artículo-886, que a la letra ordena: "La propiedad de los bienes da derecho a todo lo que ellos producen, o se les une o incorpora natural o artificialmente. Este derecho se llama de accesión".

He allí la definición legal de los incrementos a la propiedad, y en la cual se encuentran comprendidos--

los mismos.

Se trata no sólo de una verdadera definición sino también de una definición verdadera, porque nos dice esencialmente lo que es el derecho de adquisición, como se produce y que efectos tiene. Tan es así que el legislador ha tenido el cuidado de precisarlo:

Como " definición " la considera también Antonio de Ibarrola ( 5 ).

Según dicho autor, "está tomada de las institutas de Gayo " ( 6 ).

En el Código de Napoleón tenía dicha definición el numeral 546 y en nuestro Código de 1884 el artículo 773.

Decíamos que el artículo 886 es una definición verdadera porque, sobre las bases de la extensión y comprensión de los terminos que se enseñan en la parte de la filosofía que llamamos la Lógica Materialista (7), encierra y comprende todos los temas. Temas que luego son tratados en los artículos 887 a 932, por lo que podemos decir que el artículo 886 es un encabezamiento feliz del Capítulo IV del Título IV del Libro I del Código Civil de 1928, Capítulo que instituyó el legislador pre

cisamente como "Del derecho de accesión" y artículo -----  
 aquél, el 886, que es una "definición...perfecta", como se  
 señala el mencionado maestro Antonio de Ibarrola (8).

En conclusión, el artículo 886, al darnos la definición del derecho de accesión se encuadra dentro de la ---  
 Lógica Formal; y al hacerlo en forma feliz, dentro de la  
 Lógica Material; y en uno y otro caso, nos está dando la  
 idea verdadera de lo que la doctrina llamada los "incrementos legales de la propiedad".

En efecto, la doctrina, que es una de las fuentes -  
 del Derecho estudia las interpretaciones ideológicas en  
 razón de tiempo y espacio. Reportar aquí toda la serie  
 de obras y autores sobre el mismo sería amplísimo, por -  
 lo que nos limitaremos sólo a unos cuantos autores, los  
 que, por otra parte, hacen referencia a otros.

De los antecedentes romanos tratan, por ejemplo, --  
 Margadant (10) y Eugenio Petit (11). Y, sólo por citar  
 a dos de nuestros tratadistas, mencionemos a Antonio de  
 Ibarrola (12) y a Ernesto Gutiérrez y González (13). --  
 Ibarrola, refiriéndose a la definición etimológica de la  
 accesión indica que la palabra deriva del verbo latino -  
accēdere que significa "agregarse" (14). Y Gutiérrez y  
 González, en definición esencial dice que la accesión -

"es el derecho por virtud del cual, el titular del derecho real de propiedad, hace suyo todo lo que la cosa produce, o se le une o incorpora natural o artificialmente" (15). Definición doctrinal apoyada en la legal que nos proporciona el artículo 886 del Código Civil de 1928 y que, como ella, es una definición verdadera, elaborada con buena lógica y sana técnica jurídica, a la que nada hay que agregar, quitar u observar, y que, por las razones dichas, adoptamos desde luego. Pero para que no se nos tache de pereza mental o de conformismo negligente, nos atrevemos a proponer, dentro de las limitaciones que naturalmente tiene un estudiante que llega a su examen profesional, la siguiente definición: "Incrementos a la propiedad o accesión son los derechos que adquiere el propietario sobre lo que sus bienes producen o se les une o incorpora natural o artificialmente". Definimos así los incrementos de la propiedad o accesión en cuanto a derechos, más no se nos escapa que ese mismo nombre puede dárseles también y se les dá de hecho a las cosas mismas producidas y a las cosas mismas unidas o incorporadas aleatoria o fortuitamente, de la misma forma, pasa con los vocablos "propiedad" o "posesión", los cuales se aplican a los derechos o a las cosas sobre las que recaen los mismos.

Del artículo 886 deseamos ofrecer sus antecedentes y

y concordancias. Antecedentes en el Código Civil de 1884 fue el artículo 773 y en el de 1870 el numeral 869 y, en uno y otro caso, con redacción idéntica. En cuanto a concordancia, con los códigos vigentes de las entidades federativas exponemos la siguiente tabla, por la que se ven los numerales correspondientes y la identidad de ellos, - salvo en seis casos, a saber, en los respectivos numerales de los códigos civiles del Estado de México, Morelos, Quintana Roo, Sonora, Yucatán y Zacatecas, diferencias de las que se agregan los respectivos textos:

CONCORDANCIAS DEL ART. 886 DEL CODIGO CIVIL DEL  
D.F. CON LOS DE LOS ESTADOS.

<u>ENTIDAD FEDERATIVA</u>	<u>REDACCION</u>	<u>NUMERAL</u>
AGUASCALIENTES	igual	901
B. CALIFORNIA N.	igual	874
B. CALIFORNIA S.	igual	886
CAMPECHE	igual	893
COAHUILA	igual	884
COLIMA	igual	884
CHIAPAS	igual	875
CHIHUAHUA	igual	824
DURANGO	igual	874
GUANAJUATO	igual	773

<u>ENTIDAD FEDERATIVA</u>	<u>REDACCION</u>	<u>NUMERAL</u>
GUERRERO	igual	886
HIDALGO	igual	958
JALISCO	igual	921
MEXICO	dif. #1	873
MICHOACAN	igual	869
MORELOS	dif. #2	998
NAYARIT	igual	886
NUEVO LEON	igual	883
OAXACA	igual	889
PUEBLA	igual	765
QUERETARO	igual	878
QUINTANA ROO	dif. #3	1919
SAN LUIS POTOSI	igual	831
SINALOA	igual	884
SONORA	dif. #4	1061
TABASCO	igual	886
TAMAULIPAS	igual	860
TLAXCALA	igual	744
VERACRUZ	igual	921
YUCATAN	dif. #5	753
ZACATECAS	dif. #6	982

## TEXTOS DIFERENTES

Dif. # 1.- Estado de México:

"La propiedad de los bienes da derecho a todo lo que se le une a este o incorpora natural o artificialmente.- Este derecho se llama *accesión* ".

Dif. # 2.- Estado de Morelos:

" La *accesión* es un medio de adquirir la propiedad mediante la unión de una cosa. La propiedad de los bienes da derecho a adquirir todo lo que se les une o incorpora natural o artificialmente conforme a los siguientes principios:  
I - lo accesorio sigue la suerte de lo principal y  
II.- nadie puede enriquecerse a costa de otro ".

Dif. # 3.- Estado de Quintana Roo :

" La propiedad de los bienes da derecho: I.- A adquirir lo que a estos se les une o incorpora natural o artificialmente. Este derecho se llama *accesión* ".

Dif. # 4.- Estado de Sonora :

" La *accesión* es un medio de adquirir la propiedad mediante la unión o incorporación de una cosa que se reputa accesorio a otra que se denomina principal".

Dif. # 5.- Estado de Yucatán:

"La accesión es el derecho de adquirir todo lo que nuestros bienes producen y lo que se les une o incorpora natural o artificialmente. En virtud de él, pertenecen al propietario los frutos naturales, industriales y civiles de las cosas".

Dif. # 6.- Estado de Zacatecas:

"La accesión es un medio de adquirir la propiedad mediante la unión o incorporación de una cosa, que se reputa accesoria a otra que se denomina principal. Por virtud de la misma, la propiedad de los bienes da derecho a adquirir todo lo que se le une o incorpora natural o artificialmente conforme a los siguientes principios: I.- lo accesorio sigue la suerte de lo principal y II.- nadie puede enriquecerse a costa de otro".

## 1.2 UBICACION DE SU TRATAMIENTO EN EL CODIGO CIVIL.

Del derecho de accesión tratan, los artículos 886 a 932 del vigente Código Civil de 1928 (16). Integran todo el Capítulo IV del Título IV del Libro Segundo del Código Civil. Como se sabe, éste Libro Segundo trata de los bienes y su Título IV, de la propiedad; el Capítulo IV regula la accesión, que es una de las formas de adquirir la propiedad.

La ubicación es fundamental porque encuadra dentro del contexto del tratamiento de la propiedad las formas de adquisición.

En cuanto a antecedentes y concordancias, tan útiles pero que no entran en el propósito de la presente tesis, sólo diremos que los artículos del 886 al 893 del Código Civil de 1928 tienen como antecedentes los artículos 773 a 780 del Código Civil de 1884; el numeral 894 de 1928 tiene como antecedentes el 356 del Código Civil Español; y los numerales 895 a 932 de 28 corresponden a los numerales 781 a 821 del de 1884 (17).

Es ilustrativo, desde luego, ver cuáles son las concordancias de los artículos 886 al 932 del Código Civil de 1928 con los de los Códigos Civiles de las diferentes

entidades federativas; pero en términos generales podemos afirmar que esas legislaciones adoptan en sus mismos términos estas disposiciones (18).

También es útil remontarse a los antecedentes romanos, franceses o españoles y analizar también las concordancias que hay entre esas disposiciones y las vigentes en los otros derechos del mundo, como el español, francés, italiano, argentino, etcétera, pero por razón comprensible lo omitimos.

### 1.3 SU CONTENIDO Y FINALIDAD

#### 1.3.1 Contenido

El contenido general de los artículos 886 a 932 es la regulación del derecho de accesión y el contenido específico de cada precepto es el siguiente:

El artículo 886 define el derecho de accesión.

El artículo 887 señala un efecto del derecho de accesión, al establecer que "En virtud de él pertenecen al propietario: I.- Los frutos naturales; II.- Los frutos industriales; III.- Los frutos civiles", a la vez, mediante esta disposición, el legislador hace una clasifica-

ción de los frutos.

El artículo 888 define los frutos naturales, entendiéndose por tales "Las producciones espontáneas de la tierra, las crías y demás productos de los animales". En relación con él, establece el 889 que "Las crías de los animales pertenecen al dueño de la madre y no al del padre, salvo convenio anterior en contrario".

El numeral 890 define qué son frutos industriales.

El 891 se relaciona con los artículos 887, fracciones I y II, al 890, por cuanto contiene una referencia a los frutos naturales e industriales.

El 892 se relaciona con el artículo 887, fracción I, 888 y 891, y lo consideramos como una precisión o determinación de excepciones definidas al contexto expresado por el 981.

El artículo 894 prescribe una obligación general del perceptor de frutos.

Del 895 al 907 se regula la adquisición artificial de bienes inmuebles, hecha de buena o de mala fe.

Los problemas de la accesión natural de bienes inmuebles han de resolverse conforme a las normas de los artículos 908 a 915, es decir, el aluvión, la avulsión, la formación de isla, las formaciones coralíficas y la mutación de cauce.

Del 916 al 932 se regula la accesión de bienes muebles, sea por incorporación en sus diversas formas, por especificación, o por confusión o mezcla.

Tomando en cuenta todas esas normas, es decir, las contenidas en los artículos del 886 al 932, o sean 47 artículos, formulan sus sistematizaciones y comentarios.

Ernesto Gutiérrez y González, por ejemplo, que dedica todo un capítulo al tema de los incrementos legales de la propiedad (19), luego de exponer una noción de la materia y el concepto de accesión que ya hemos visto, precisa que hay dos especies de accesión. La accesión de lo que la cosa produce; producción que se denomina "frutos"; y la accesión de uniones o incorporaciones naturales o artificiales; en otras palabras, dice, hay accesión de frutos y adquisición de incorporaciones naturales o artificiales. Estudia luego una y otra: tipos de frutos, concepto de frutos, contenido de cada tipo de fruto, manera de percibirlos; accesión o adquisición de

incorporaciones naturales o artificiales: accesión natural de bienes inmuebles; aluvión, avulsión, formación de isla, formaciones coralíferas; accesión artificial en bienes inmuebles, edificación, siembra, plantación; sobre este tema interviene lo relativo a la mala y a la buena fe que en su momento oportuno se analizará en seguida se estudiará lo relativo a la accesión en bienes muebles; a saber, la incorporación en sus formas de inclusión, soldadura, ferruginación, tejido, pintura, roto grabado o fotograbado y formas similares de aplicar dibujos a las cosas; especificación y confusión o mezcla. De la accesión o adquisición de incorporaciones naturales o artificiales se ofrece para fines didácticos el esquema ( 20 ) que transcribimos en seguida.

A.-NATURAL

- a).- Aluvión
- b).- Avulsión
- c).- Formación de la Isla
- d).- Formaciones coralíferas
- e).- Mutación de cauce

I.-BIENES INMUEBLESB.-ARTIFICIAL

- a).- Edificación
- b).- Plantación
- c).- Siembra

A.-INCORPORACION

- a).- Inclusión
- b).- Soldadura
- c).- Ferruginación
- d).- Tejido
- e).- Pintura
- f).- Rotograbado o fotogra<sup>a</sup>do y formas similares - de aplicar dibujos a -- las cosas

II.-BIENES MUEBLESB.-ESPECIFICACIONC.-CONFUSION O MEZCLA

Antonio de Ibarrola por su parte habfa dedicado también un capítulo a la accesión, a saber, el quinto del -- libro cuarto de su obra, que trata de las maneras de ad-- quirir la propiedad (21), trata generalidades y la defini-- ción; recuerda la accesión natural en provecho de un in-- mueble según el Derecho romano; accesión natural de un -- mueble en provecho de un inmueble, artículo 854; accesión natural de un inmueble en provecho de otro, artículos --- 908, 910, 912 y 913; accesión artificial en provecho de - un inmueble, artículos 895, 896, 897, 901 al 906; de los frutos, artículos 887 a 890; accesiones en provecho de -- muebles, artículos 916 a 932.

### 1.3.2 Finalidad

Al regular el legislador de 1928 la accesión tuvo co-- mo finalidad evidente precisar en lo posible las múltiples posibilidades que pueden presentarse en esa manera de ad-- quirir la propiedad.

"De todos estos problemas -escribe de Ibarrola- se - ocupa el código en una forma prolija dándonos una regla-- mentación excesiva, que, como dice Planiol, es propia pa-- ra ejercitar la sagacidad de los juristas y hombres de es-- tudio" (22). Y realmente llegó el legislador a hacer tan-- tas determinaciones que, como en el caso de las accesio--

nes en provecho de muebles, resultan "excesivas", como --  
 escribió De Ibarrola, quien también observa, y con razón,  
 que "el interés práctico" de los artículos 916 a 932 "es  
 casi nulo " ( 23 ).

Hemos revisado los " Motivos de este Código " (24) y  
 la "Revisión del Proyecto" (25) y no dice nada sobre fi --  
 nalidades específicas que hayan sido propuestas al legis -  
 lador de 1929 para desarrollar esa reglamentación sobre la  
 accesión. En cambio, sí encontramos una declaración gene -  
 ral en la Exposición de Motivos que cubre todo lo relativo  
 al Libro Segundo del Código que regula lo relativo a los -  
 bienes: "El criterio que en esta materia siguió la comi --  
 sión fue: garantizar al propietario el goce de su propie -  
 dad, a condición de que al ejercitar su derecho procure el  
 beneficio social " (26).

¿Pero quién es propietario en los diversos casos de  
 accesión? Eso lo determinan los artículos del 886 al 932 .  
 De donde resulta que la finalidad de esos artículos es de -  
 terminar quién es el propietario en las múltiples situa --  
 ciones que puedan presentarse en esa manera de adquirir la  
 propiedad.

#### 1.4 RAZONES POR LAS QUE ES UTIL E INTERESANTE SU ESTUDIO.

Interesa al propietario de una cosa saber cuándo se incrementa y cuándo esos incrementos son reconocidos por la ley como aumento del valor de la cosa en favor del propietario, para hacerlos valer frente a los demás.

Pero interesa también a toda la comunidad saber cómo se -- norman las situaciones en que una cosa produce algo o se le -- une o incorpora natural o artificialmente, a efecto de que se respeten los derechos del propietario y los incrementos sufridos por esa propiedad; de otro modo, ante la falta de determinación legal, es fácil preveer que surgirían conflictos entre particulares, provocando desórdenes y problemas en la sociedad.

Esos dos intereses, el privado y el social, se conjuntan -- y en tal forma se garantiza el derecho del propietario y el -- beneficio social.

Esos dos intereses fundan además, la utilidad el capítulo-IV del Título del Libro Segundo del Código Civil de 1928, pues aunque en forma prolija, determinan en múltiples hipótesis -- quién es propietario en los diversos casos de accesión y eso, -- sin duda, es muy útil tanto para el particular interesado como para la sociedad, como escribió Ibarrola, "es propia para ejercitar la sagacidad de los -----"

juristas y hombres de estudio" (27).

## 1.5 CONTENIDO Y FINALIDAD DE LA PRESENTE TESIS SOBRE LOS INCREMENTOS A LA PROPIEDAD.

### 1.5.1 Contenido

El contenido de esta tesis es hacer, después de exponer los conceptos generales sobre incrementos a la propiedad, un análisis de los conceptos de buena y de mala fe, que influyen determinadamente en materia de accesión.

Por eso a dichas nociones consagraremos el capítulo segundo de nuestra tesis y el tercero lo dedicaremos al estudio y análisis de la buena y de la mala fe en la accesión artificial de inmuebles, en donde encontramos las tres figuras de la especificación, la plantación y la siembra. Recordaremos que en materia de accesión natural de bienes inmuebles no hay lugar a relacionar la buena o la mala fe, pues los casos de aluvión, avulsión, formación de isla, formación coralífera y mutación de cauce, se producen por fuerza de la naturaleza y sin la intervención de la voluntad o entendimiento humano. Si de los dos propietarios colindantes uno diere lugar a una aparente accesión natural a su propio predio, es obvio que se estaría frente a una mentira o falsa apariencia de la reali-

dad, en la que estaría operando desde luego la mala fe o la mala intención, que el afectado en ese caso tendría - que demostrar, porque su contraparte sería en ese caso - poseedor y por disposición del artículo 798 "la posesión dá al que la tiene, la posesión de propietario para todos los efectos legales ".

Pero en circunstancias normales, esos casos de accesión natural en materia de inmuebles no tienen conexión - con la buena o la mala fe por ser hechos producidos por - la naturaleza, como hemos dicho, y deben regularse por -- lo ordenado en los artículos 908 a 915 .

Para poner de relieve la fuerza de la buena o de la mala fe y su impacto en materia de incrementos de la propiedad, nos parece suficiente con estudiar esas nociones en el campo de la incorporación artificial de inmuebles- pues tratándose de la accesión de bienes muebles, rige - la norma general de que lo accesorio sigue la suerte de - lo principal y de que en general el legislador protege - al que obra de buena fe y sanciona, y muy drásticamente, al que obra de mala fe . Casos de accesión de bienes mue- bles son la incorporación, la especificación y la confu- sión o mezcla , y de la incorporación recuérdese que - se distinguen varias clases , como la inclusión , la -- soldadura , la ferruginación , el tejido , la pintura , - el rotograbado o fo-----

tograbado y formas similares de aplicar dibujos a las cosas.

### 1.5.2 Finalidad

Finalidad de esta tesis es profundizar en el análisis de la buena y de la mala fe en las disposiciones relativas al derecho de accesión artificial en inmuebles; ver si el legislador emitió normas adecuadas y congruentes -- con la razón natural; precisar si hubo técnica legislativa correcta; y, por último, expresar nuestro personal punto de vista sobre todo el contexto normativo de la accesión artificial en inmuebles.

## NOTAS AL CAPITULO PRIMERO

- 1.- Cfr. diversos autores de Filosofía del Derecho, entre otros, Preciado Hernández, Rafael, Lecciones de Filosofía del Derecho, México, Jus, diversas ediciones, --- passim; Villoro Toranzo, Miguel, Lecciones de Filosofía del Derecho, México Porrúa, passim: García Máynez, Eduardo, Filosofía del Derecho, México, Porrúa - passim, etc.
- 2.- Cervantes Saavedra, Miguel de, El Ingenioso Hidalgo - Don Quijote de la Mancha, Madrid, Espasa-Calpe, 1948. En el Discurso sobre la "dichosa edad y siglos dichosos..."
- 3.- Gayo, Instituciones, Milán, Giuffrè, 1962.
- 4.- Margadan S., Guillermo Floris, El Derecho Privado Romano, 2a. ed., México, Esfinge, 1965, pág. 14.
- 5.- Ibarrola, Antonio de, Cosas y sucesiones, 3a. ed., -- México, Porrúa, 1972, pág. 426.
- 6.- Ibidem.
- 7.- Marquez Nuno, Daniel, Lógica. ed. Jus, México, 1972.

- 8.- Op. cit., pág. 426.
- 9.- García Máynez, Eduardo, Introducción al Estudio del Derecho, 21 a. ed., México, Porrúa, 1973, págs. 51 y 55.
- 10.- Op. cit., págs. 200 y siguientes.
- 11.- Petit, Eugenio, Tratado elemental del Derecho Romano, Traducción de José Fernández González, México, Editora Nacional, 1953, págs. 252 y siguientes.
- 12.- Op. cit., págs. 426 a 439.
- 13.- Gutiérrez y González, Ernesto, El Patrimonio, 2a. ed. Puebla, Cajica, 1982, págs. 351 y sigs.
- 14.- Op. cit., pág. 426.
- 15.- Op. cit., pág. 351.
- 16.- Publicado como suplemento en la Sección 3a. del Diario Oficial de la Federación del 26 de mayo de 1928, corregido según fes de erratas publicadas en el mismo Diario del 13 de junio y 21 de diciembre del mismo año. Entró a regir el 1º de octubre de 1932, ---

según consta del artículo 1º Transitorio del Decreto publicado en el Diario Oficial del 1º de septiembre de 1932. Abrogó el de 31 de marzo de 1884, que había regido desde el 1º de junio del mismo año hasta el 30 de septiembre de 1932.

- 17.- Cfr. García Téllez, Ignacio, Motivos, colaboración y concordancias del nuevo Código Civil Mexicano, México, Porrúa, 1965, págs. 143 y 144.
- 18.- Departamento de Compilación de Leyes de la Suprema - Corte de Justicia.
- 19.- Op. cit., págs. 351 y sigs.
- 20.- Ibidem, pág. 355.
- 21.- Op. cit., págs. 426 a 439.
- 22.- Op. cit., pág. 439.
- 23.- Ibidem.
- 24.- Comisión para la formación de un Proyecto de Código Civil para el Distrito y los Territorios Federales, Motivos de este Código, en Nuevo Código Civil para -

el Distrito y Territorios Federales, 13a. ed., México, Ediciones Andrade, 1969, págs. 1 a 30.

25.-Comisión Técnica de Legislación Sección Civil, Revisión del Proyecto, en Nuevo Código Civil, cit., ---- págs. 30-1 a 30-43.

26.-Comisión para la formación de un Proyecto, cit., --- pág. 12.

27.-Op. cit., pág. 439.

C A P I T U L O II

LA BUENA Y LA MALA FE

Buen número de disposiciones del Código Civil utilizan las expresiones de "buena fe" y "mala fe". Anotando Gutiérrez y González "algunos de los muchos artículos en donde el Código utiliza esas expresiones" recoge nada menos que 23 que utilizan la de "buena fe" y 27 la de "mala fe", los cuales sumados arrojan el número de cincuenta, - referente a la "fe", elevado número en verdad que no hace sino manifestar "la importancia de esta materia" (1).

Dichos artículos llevan los siguientes numerales; -- "buena fe": 198, 199, 255, 256, 257, 259, 260, 261, 806, - 807, 808, 810, 811, 1152, 1153, 1883, 1886, 1887, 1888, -- 1889, 2126, 2165, 3007; "mala fe": 200, 201, 202, 256, -- 261, 262-III y IV, 806, 812, 813, 897, 901, 902, 903, 904 905, 906, 1152, 1815, 1816, 1883, 1884, 1885, 2127, 2166, 2167, 2168, 2169.

Por otra parte, tanto una como otra expresión se conectan en el Código con las más diversas instituciones: - sociedad conyugal, matrimonios nulos o ilícitos, posesión, derecho de accesión, prescripción positiva, vicios del -- consentimiento, enriquecimiento ilegítimo, revicción y -- saneamiento, actos celebrados en fraude de los acreedores, títulos sujetos a registro y efectos legales del registro, etcétera.

Ante tal situación cabe preguntarse qué es la fe, en qué consiste la buena y en qué la mala. Es necesario ver qué dice la ley, o si es omisa, qué dicen la jurisprudencia y los autores.

Señalamos, desde luego, que en el Código Civil no encontramos definición alguna de fe, de buena fe o de mala fe. Eso, por otro lado, es comprensible, pues si bien es cierto que en ocasiones definen los códigos alguna institución, como lo hemos visto por ejemplo con la accesión, en otras dejan esa tarea a la doctrina. Más no olvidemos indicar que el artículo 1815 del Código Civil define la mala fe en los contratos diciendo que es "la disimulación del error de uno de los contratantes, una vez conocido". Y en materia de posesión vemos que no se define tampoco la posesión de buena fe o la de mala fe, definiéndose en cambio el poseedor de buena fe o de mala fe; así, el artículo 806 establece: "Es poseedor de buena fe el que entra en la posesión en virtud de un título suficiente para darle derecho de poseer". También es el que ignora los vicios de su título que le impiden poseer con derecho.

Es poseedor de mala fe el que entra a la posesión -- sin título alguno para poseer; lo mismo que el que conoce los vicios de su título que le impiden poseer con derecho".

La Jurisprudencia ha sido también consultada y no hemos encontrado que dé un concepto de lo que es la buena o la mala fe. Sólo hemos encontrado algo que se acerca al concepto de buena fe, pero que no es, ni con mucho, una definición. La jurisprudencia 628, visible en la página 310 del volumen Jurisprudencia 1917 - 1965 y tesis sobresalientes 1955 - 1965, Actualización I- Civil -3a. Sala, Mayo Ediciones, 1967, expresa: "La buena fe es base inspirada de todo el derecho y debe serlo, por ende, del comportamiento de las partes en todas sus relaciones jurídicas y en todos los actos del proceso en que investigan". Esas mismas palabras habfan sido escritas en las tesis -- 517, 519 y 240, páginas 236, 237 y 942 del Volumen Civil, 3a. Sala, Mayo Ediciones, 1965. También se usa la expresión de "buena fe" con relación a la conducta procesal; y la de "mala fe" con relación al procedimiento, contratantes, segunda instancia y costos, según hemos detectado en las páginas CCXCVIII y CDI de la Actualización mencionada.

No definiéndolas pues ni la ley ni la jurisprudencia, bases del Derecho, será pues tarea de la doctrina -- desentrañar, de la ley y de la jurisprudencia, de las aplicaciones que ellas hagan, un concepto de fe, de buena fe y de mala fe. Para ello será necesario seguir un método inductivo, yendo de lo particular a lo universal, o sea,

de los casos especiales a una definición que se pueda --- aplicar a todos los casos o, por lo menos, a la mayoría - de ellos.

Como se sabe, la doctrina no es fuente del Derecho en México, en verdad, la única fuente del Derecho es la ley, y por disposición de ella, la jurisprudencia; pero - es evidente que en investigaciones de carácter dogmático como la que estamos haciendo debe consultarse la doctrina de los autores, que ayuda para entender la ley y a su vez en muchas ocasiones se inspira en ella para formular sus desarrollos. Buscando el concepto de buena o de mala fe, como lo estamos haciendo, no es el caso recurrir a la costumbre, que también -se enumera entre las fuentes del Derecho. No nos puede ayudar en nuestro propósito porque en México sólo es fuente formal del Derecho la costumbre delegada, o sea, aquella costumbre a la que la ley da fuerza de derecho, como son los usos y costumbres mercantiles a los que la ley da fuerza normativa; la costumbre delegante sólo existe en los países de Derecho consuetudinario y la costumbre derogatoria está expresamente prohibida en nuestro Derecho por el artículo 10 del Código Civil que a la letra establece: "Contra la observancia de la -- ley no puede alegarse desuso, costumbre o práctica en contrario".

Pasemos, pues, a ver qué nos dicen los autores.

## 2.1 CONCEPTO DE BUENA FE.

El tema de la accesión o de incrementos a la propiedad como también se llama en la doctrina, va ligado íntimamente con la buena fe; por virtud de disposiciones expresas de la ley, se reconocen como válidos los incrementos de la propiedad sólo en aquellos casos en que los propietarios se hayan conducido de buena fe, tanto en los casos de accesión artificial de bienes inmuebles como en la de bienes muebles.

La buena fe, enseña Borga, no es una norma jurídica, sino un principio jurídico fundamental, esto es, algo que debe admitirse como supuesto de todo ordenamiento jurídico. Informa la totalidad del mismo, y aflora de modo expreso en múltiples y diferentes normas, en las cuales muchas veces el legislador se ve precisado a aludirla en forma intergiversable y expresa (2). Como vemos, coinciden el criterio de Borga y el de la Suprema Corte de Justicia de México que hemos transcrito arriba. Borga dice que la buena fe informa la totalidad del Derecho. Y nuestro máximo tribunal dice que la buena fe es la inspiradora de todo el Derecho.

En el orden de la dignidad y jerarquía de los valores jurídicos, la buena fe ha de ubicarse en la esfera de su respectivo valor, y en tal sentido en la escala axiológica ha de ceder paso a otros valores, como sería el valor justicia, por ejemplo.

La vigencia de la buena fe adquiere intensidad creciente en el Derecho contemporáneo, pues se muestra como vehículo que facilita la socialización del Derecho, de esa relación interpersonal que sólo es posible cuando los hombres se tienen fe unos a otros. ¿Qué sería de aquella sociedad en donde no hubiera fe entre unos y otros? ¿Serían posibles las transacciones, sería posible confiar en la moneda, en el documento, en el patrón, en el trabajador, en el cónyuge, etcétera? ¿Sería posible confiar en el "doy fe" de los notarios?.

El comercio jurídico de nuestro tiempo encuentra en la buena fe como expresión de los usos sociales, la determinación de las valoraciones de la comunidad, uniéndose a su eficacia en la socialización del Derecho, el mérito de ser también vehículo para las ideas del moderno solidarismo económico, que impregna la casi totalidad de las manifestaciones concretas de la experiencia jurídica de nuestro tiempo.

Por todo ello se advierte un viraje no disimulado en la doctrina. En manifiesto contraste con los antiguos juristas que sólo admitían los efectos de la buena fe, en los casos en que de manera expresa y literal el ordenamiento jurídico aludía a ella, se la ve ahora como principio general, informante de la totalidad de la regulación, con características de postulado moral y jurídico (3).

La buena fe es un punto en que coinciden Moral y Derecho. Pero nosotros sólo nos ocuparemos de su aspecto jurídico, dada la índole de esta tesis, que aborda un tema jurídico; mas ello no quiere decir que desconozcamos la valía moral de la buena fe, desde luego.

Jurídicamente considerada la buena fe, implica la -- presencia de vivencias axiológicas jurídicas de la comunidad. Queremos con ello decir que las estimaciones jurídicas de la buena fe han de inspirarse en la experiencia de la comunidad, y no pueden ser deducidas por vía de abstracción, ya que ella no puede regir la irreductible rigidez y exactitud de la validez universal de lo puramente ideal.

La buena fe aparece como inexcusable para la comprensión total del Derecho y para la valoración de los contenidos dogmáticos.

Recuerda Silveira (4) la opinión de varios destacados juristas que han abordado el tema. Volanski, por ejemplo, considera a la buena fe como fundamento del Derecho, en tanto que otros se ciñen a referirla sólo a la interpretación de la ley, por ejemplo Jean Dabin, quien escribe: "Principios como aquéllos de la buena fe, del abuso del derecho, de fraude a la ley, constituye menos reglas - maleables o rígidas - que métodos, sin duda obligatorios, de interpretación y de aplicación de las reglas - abstractas a las especies concretas (La technique de l'elaboration du Droit privé positif); y Francois Gorphe sostiene que el principio de la buena fe constituye uno de los criterios para la apreciación y aplicación (Le principe de la bonne foi); y Virgilio de Sá Pereira, por su parte, concluye que "Un Código es un conjunto de reglas que la moral sanciona; elimina de los textos la buena fe y será un conjunto de ganzúas" (Direito de familia).

Como quiera que sea, ya se estime la buena fe como fundamento del Derecho o como método de interpretación y aplicación del mismo, en todos estos autores está latiendo el problema axiológico, implicado ontológicamente en el Derecho y aflorado, en consecuencia, como una necesidad en las líneas ideales del método para la interpretación. En tal sentido, y en cuanto se refiere a la buena fe, ésta no aparece sino como un aspecto o matiz del pro-

blema central de la teoría jurídica: la valoración.

Algunos casos de valoración, de esa valoración a que se refieren los autores, podemos entresacar de algunas -- disposiciones legales, tanto para citar sólo unas cuantas.

Es de jurisprudencia universal que los contratos deben cumplirse de buena fe. El Código civil italiano dispone, en su artículo 1366: "El contrato debe ser interpretado según buena fe". En idéntica forma lo ordena el Código civil francés en los artículos 1131, parágrafo 3o. y 1135. El Código civil alemán, en el parágrafo 157, dispone que "los negocios jurídicos deben interpretarse como lo requiere la buena fe, atendiendo a los usos sociales", usos sociales en los que están imbricadas las vivencias - axiológicas de la comunidad, completándose esa disposición con la del parágrafo 242, que prescribe que "el deudor y todo aquel que esté obligado en virtud de un contrato, deberá efectuar la prestación como lo exige la buena fe, atendiendo a los usos sociales" (5). Y el Código Civil de 1928 en su artículo 1796 ordena que "Los contratos...desde que se perfeccionan, obligan a los contratantes no sólo al cumplimiento de lo expresamente pactado, - sino también a las consecuencias que, según su naturaleza, son conformes a la buena fe, al uso o a la ley".

En todos esos casos aparece la buena fe como principio valorativo, como estimación que el Derecho tiene en cuenta para interpretar los contratos o los negocios jurídicos.

Si después de considerar así a la buena fe, volvemos de nuevo nuestra atención a las teorías de Volanski, quien considera a la buena fe como "fundamento del Derecho", según dijimos poco antes, nos daremos cuenta de que también tiene razón y de que en el Código Civil de 1928, se considera a la buena fe también con ese alcance y en ese sentido. ¿Por qué no habrían de aceptarse ambos puntos de vista? ¿Son acaso contrarios, contradictorios y excluyentes entre sí? de ninguna manera. Se trata de una misma realidad, vista desde diversos ángulos simple y sencillamente.

Como ejemplos de "buena fe" que sirve de fundamento del Derecho presentaremos algunos casos concretos del --- Código Civil de 1928.

Pero queremos y debemos aclarar y anticipar que si bien es cierto que Volanski considera a la "buena fe" como "fundamento del Derecho", entendiéndola según pensamos como un fundamento general del Derecho, del Derecho objetivo, de todo el Derecho como conjunto de normas, noso---



cación: de dos muebles diferentes que se unen se forma una nueva especie; por ejemplo... "de lana ajena y propia se hace un paño".

Se reputa principal, entre dos cosas incorporadas, la de mayor valor, según lo dispuesto por el artículo - 917.

Analizando el artículo 916 vemos que su estructura formal está integrada por un supuesto jurídico y una -- consecuencia de derecho. El supuesto fáctico de la norma citada es: que dos cosas muebles que pertenecen a -- dos dueños distintos se unan y se unan de tal forma que vengan a formar una sola; y la consecuencia jurídica es: que el propietario de la cosa principal adquiere la accesoria, pagando su valor. Pero para que ese enlace entre supuesto jurídico y consecuencia de derecho se genere, es necesario que la unión se realice "sin que inter venga mala fe". O sea, a contrario sensu, es necesario que la unión se realice "de buena fe". Porque, según -- lo que llevamos visto, mala y buena fe son conceptos -- que el Código contrapone necesariamente; es decir, de -- no haber mala fe se sigue que forzosamente debe haber -- buena fe; y de no haber buena fe se sigue que hay mala fe. En otras palabras, no puede darse una situación -- fáctica en ese supuesto, que digamos, en blanco, sin --

buena y sin mala fe.

Llegamos así a lo que queríamos demostrar: que la buena fe que exige el artículo 916 sirve de fundamento para que surja el derecho objetivo que generará a su vez derecho subjetivo. Sólo esto es lo que interesa a nuestro propósito, que en este momento es determinar la fuerza y naturaleza de la buena fe, pues es lógico que con lo que hemos dicho no queda completo el análisis -- del artículo 916, que debe ser interpretado en forma -- contextual y no sólo textual, interpretando unos artículos por otros, y así vemos que se presentan en relación con el artículo 916 muchos problemas que quedan fuera -- del planteamiento de esta tesis, pudiendo esos proble-- mas ser materia de otra, que tratará los problemas de -- la buena y de la mala fe en materia de adquisición de bie-- nes muebles; tanto es así que el Código da a partir del 916 y hasta el artículo 932 reglas muy prolijas y hasta excesivas, como observaba Planiol, según lo dijimos en el Capítulo primero de esta tesis. Para que se vea que el artículo 916 es susceptible todavía de mayores análisis bastaría con preguntarse de cuál de los propietarios se exige esté exento de mala fe, si los dos deben tener la buena fe, ¿por qué?, etcétera.

Y tendría que hacerse una sistematización casuística

ca y normativa para referir las determinaciones legales adecuadamente a los diversos casos de incorporación, especificación y confusión o mezcla.

Retomando el tema de la naturaleza de la buena fe, mencionamos que la tradición jurídica de occidente había consagrado el principio de la buena fe que condensaba en máximas como: summum jus, summa injuria; fraus -- omnia corrumpit; malitis non est indulgendum, etcétera, y a las que echaban mano los jueces porque, como dicen Planiol y Ripert: "Todos los contratos son de buena fe y ésta es la obligación de obrar como hombre honrado y consciente, no sólo en la formación, sino también en el cumplimiento del contrato, sin atenerse a la letra del mismo. Esta exigencia plantea, por ende, al juez un -- problema delicado, siempre que haya que fijar a qué se ha obligado determinado contratante. La buena fe se -- exige tanto al acreedor como al deudor" (6). Dichos autores entienden por buena fe la obligación que tiene todo hombre de obrar como hombre honrado y consciente.

Dentro de la corriente contemporánea del pensamiento jurídico que domina la doctrina y la jurisprudencia, en el amplio arbitrio del juez y en el comercio jurídico campea la buena fe, para atenerse a la realidad de lo convenido, según una fina apreciación de las circuns-

tancias del caso, para alcanzar la auténtica expresión de la voluntad de las partes. En tal forma, ha de ajustarse la interpretación, por tanto, a las valoraciones que objetivamente consagra la comunidad, exteriorizada en las buenas costumbres y usos sociales; dejándose de lado toda interpretación ceñida a las palabras de fdo-  
le exclusivamente literal y formalista.

Resumiendo lo que llevamos dicho de la buena fe, - declaremos que hasta aquí la hemos contemplado en abstracto como una vivencia axiológico jurídica de la comunidad, como un principio valorativo de categorías jurídicas y como fundamento de todo el Derecho y de cada una de sus normas.

Debemos ahora analizar la buena fe en concreto.

La buena fe se emplaza en el terreno ético-social como algo que forma parte de la esfera ética total.

Por tanto, hay que admitir que se ofrezca en concreto en los hechos de la conducta, que según sea el signo axiológico-positivo o negativo- de la fe que los inspira, se la califique de buena o mala.

Considerado un hecho de "buena fe", se ofrece al -

jurista como un dato. Cuando se admite que se obra de -- buena fe no se hace sino valorar con signo axiológico positivo la conducta de un sujeto, en cuanto la valoración que motiva la acción o acta del agente, coincide con las valoraciones vigentes de la comunidad. Esto, tanto desde el punto de vista moral y jurídico, y en todos los tiempos y en todas las épocas, ya que sólo así se ofrece la objetividad de la valoración. El designio y la intimidad psicológica es un hecho inescrutable en cuanto se refiere al reducto último más recóndito de la personalidad.

La buena fe es considerada como un concepto ético-social, lo que debemos admitir sin más, puesto que fuera del campo ético total -subjetivo e intersubjetivo- nada significa y su emplazamiento dentro de lo social lo denota el hecho de que se trata de actos del obrar humano cuya índole social e histórica ha puesto tan en claro la filosofía de nuestro tiempo.

En distintos actos la buena fe opera en el primer plano de la valoración de la conducta. Así, se le encuentra en la actitud del hombre como expresión de honestidad, veracidad, lealtad, etcétera, y ello es juzgado desde el punto de vista moral -mundo subjetivo- y desde el punto de vista jurídico -mundo intersubjetivo-.

En consecuencia, no admitimos que la buena fe sea un hecho ético social que el Derecho incorpora al ordenamiento puesto que en su aspecto jurídico aflora con el mismo, en cuanto cae el acto bajo el juzgamiento que define un punto de vista determinado, un tipo modelo o categoría -- del obrar: el Derecho. Desde este ángulo, y bajo el punto de vista de la juridicidad, se recrea el acto del sujeto, para captar su sentido jurídico.

En este último aspecto interesa destacar el juzgamiento del acto que ha de calificarse de buena o mala fe, -- según acciones interferidas intersubjetivamente, dando lugar, en su individualidad, a la individualización de las consecuencias que el ordenamiento jurídico prevé, como -- prestaciones, sanciones o incrementos de la propiedad, de los que nos estamos ocupando.

La buena fe es requerida expresamente en situaciones concretas y se le atribuyen efectos jurídicos en forma -- literal en muchas y diversas instituciones jurídicas; se exige para la posesión de los frutos y la usurpación; en el matrimonio putativo; en el pago hecho al acreedor putativo; en el pago indebido de inmuebles; en la sociedad aparente en el Derecho civil; en la adquisición de títu--los al portador: en el caso del heredero aparente; en el procurador aparente; en el fraude contra acreedores; en --

el adquirente de buena fe; en el contrato de seguro; en la administración de la sociedad civil; en la garantía de evicción, etcétera, según puede observarse en diversos ordenamientos jurídicos positivos.

Se muestra como la convicción o conciencia de no perjudicar a otro, de no defraudar la ley; en la honesta y leal concertación y cumplimiento de los negocios jurídicos.

Se manifiesta en la actitud del que procede por error o por ignorancia, pero con la convicción de que las cosas son como aparecen y sin el ánimo de perjudicar; en tal caso, los vicios o defectos que obstan a la validez del acto, se purgan.

Poseedor de buena fe, por ejemplo, se considera a aquel que ignora el vicio o el obstáculo que le impide la adquisición de la cosa o del derecho poseído. En tal sentido, establece el Código Civil del Distrito Federal en su artículo 806 que "Es poseedor de buena fe el que entra en la posesión en virtud de un título para darle derecho de poseer. También es el que ignora los vicios de su título que le impiden poseer con derecho". Y en el artículo 807 se establece que "La buena fe se presume siempre; al que afirme la mala fe del poseedor, le --

corresponde probarla". La buena fe se exterioriza en el matrimonio putativo para el cónyuge que ignora el impedimento o el error esencial, y en consecuencia, los efectos jurídicos son como si el acto fuera válido. En idéntica forma sucede en todos los casos en que de un modo u otro el ordenamiento jurídico establece consecuencias expresas o implícitas sobre la existencia de la buena fe, -- por lo que puede admitirse que ésta suprime nulidades; -- integra capacidades, sana vicios, etcétera, en razón de -- que la persona que realiza el acto se encuentra en un estado de ignorancia, pero con absoluta sinceridad, respecto de una determinada situación, reflejando un comportamiento honesto y leal.

Así quedan en íntima conexión dos circunstancias --- que la buena fe reúne, o sea la ignorancia o error en --- cuanto a las cosas tal cual son y la lealtad, honestidad y sinceridad que se exige en el comercio jurídico; ya que todo comportamiento ha de juzgarse con arreglo al conocimiento que el agente tiene de la situación de hecho, que es lo que determina su acción.

De modo que la buena fe se concreta en un estado del espíritu del agente, que parte del supuesto que una determinada situación es real y conforme con el ordenamiento -- jurídico. Buena fe en concreto es, pues, honestidad, hon

radez y lealtad en el comercio jurídico en cuanto lleva implícita la plena conciencia de no engañar, ni perjudicar, ni dañar; la buena disposición de que las transacciones se cumplan normalmente. Y su ausencia motiva -- consecuencias jurídicas, en cuanto señala el cambio del cumplimiento de las obligaciones, sin desvíos, incompatibles con la objetividad de las valoraciones de la comunidad que requieren los usos sociales y las buenas -- costumbres.

La buena fe también es motivo de consecuencias jurídicas tendientes a la validez de los efectos jurídicos del acto que se ha motivado en una errónea convicción sobre la realidad, en una falsa representación de las cosas, al punto de trocar la mera apariencia en mundo real, para el agente. Más no basta con la mera creencia, nacida en la subjetividad del agente, para la existencia de la buena fe; sino que es preciso que el agente ponga la diligencia necesaria para alcanzar -aún cuando no lo consiga- un exacto conocimiento de las cosas - que patentice en el resultado negativo para conocer lo verdadero, un esfuerzo inoperante dentro de lo normal.

Por ello -y aquí es donde se pone de relieve que - debemos evadirnos del mundo subjetivo y de todo fundamento psicológico- es necesario un módulo para acredi--

tar si la diligencia y el esfuerzo del agente para inte  
riorizarse del verdadero estado de las cosas, es el que  
debe exigirse normalmente; y al caer en la valoración -  
de las circunstancias, debemos recurrir a la conciencia  
objetiva que se exterioriza en un tipo o medida -para -  
lo usual y lo no extraordinario-, como puede ser la con  
ducta o diligencia de un buen padre de familia o del --  
hombre medio, como decían ya los juristas romanos.

Con ello queremos decir que la buena fe en concre-  
to es un precipitado axiológico, cuya objetividad depen-  
de de las vivencias estimativas de la comunidad, que ex  
terioriza el órgano jurisdiccional.

Vistas ya la buena fe en abstracto y en concreto,  
refirámonos ahora a la prueba de la buena fe.

La buena fe se presume en todos los casos en que -  
la ley no exige que la misma resulte de una prueba pre-  
via, como ocurre con el justo título en la posesión de  
inmuebles.

Al respecto vimos ya lo que dispone el artículo --  
807 del Código Civil del Distrito Federal de 1928: "La  
buena fe se presume siempre; al que afirme la mala fe -  
del poseedor le corresponde probarla".

Es una derivación de un supuesto sobre el cual se desplazan la totalidad de las relaciones sociales: toda persona es honesta hasta que se pruebe lo contrario. La prueba puede estar preconstituida por la ley, incluso - en una presunción, iuris et de iure (legal, que no admite prueba en contrario).

Los hechos que se invocan para excluir la buena fe han de ser plenamente probados, toda vez que la mala fe o el dolo no se presumen. Como vimos, la presunción es tá siempre en favor de una conducta diligente, honesta y justa; sólo indicios decisivos, concordantes y suficientes, pueden fundar conjeturas para admitir que se ha procedido capciosamente y con designios tendientes a perjudicar, engañar o hacer daño y entonces concluir -- que se ha obrado con manifiesta deshonestidad, inmoralidad o, en su caso, negligencia manifiesta en el conocimiento de las cosas.

En la apreciación de la prueba son decisivas las - circunstancias del caso; y en la existencia o no de buena fe no son los elementos subjetivos los que deciden - la valoración de la conducta sino la conciencia axiológica de la comunidad, cuya objetividad se afirma en un tipo o modelo del obrar que opera como el meridiano de toda conducta; la del hombre medio o, como decían los -

romanos, el bonus paterfamilias.

## 2.2 CONCEPTO DE MALA FE

También la llamada "mala fe" influye en materia de accesión. Diversos artículos del Código Civil hacen referencia a ella, de los comprendidos en el Capítulo IV, Título IV, Libro II del Código Civil, a saber, 886 a 932.

¿Es la "mala fe" el concepto antitético de la buena fe?

Para el Código Civil sí, según los distintos usos - que da a la expresión mala fe en materia posesoria, de - accesión y de vicios de la voluntad en los contratos. - Sistema ese del Código que Gutiérrez y González califica de "bárbaro" de plano (7).

Gutiérrez y González, en efecto, critica la denominación de "mala fe" como el correspondiente exacto al de "buena fe" (8).

El concepto y la expresión correcta son los de ---- "intención mala" sostiene, por las siguientes razones, - que textualmente transcribiremos enseguida, aunque muy - extensas, por lo ilustrativas y atinentes a toda la temática de esta tesis:

a).- "Cuando una persona entra a poseer sin título - alguno, lo mismo que el que conoce los vicios de su título que le impiden poseer con Derecho, dice el artículo -- 806, que es "poseedor de mala fe".

b).- "Cuando una persona "ve" que en su predio se -- edifica, planta o siembra por otra, "sin su autorización" o se hace la obra con sus materiales, plantas o semillas, se dice por el artículo 905 que actúa de "mala fe" para - efectos de la adquisición, y hay esa "mala fe" por parte del que edifica, planta o siembra, cuando hace el trabajo, o permita, sin reclamar, que con material suyo lo haga otro en terreno "que sabe", es ajeno, "sin pedir" previamente al dueño su consentimiento por escrito, según lo dispone el artículo 904".

c).- "Finalmente, se habla de "mala fe" al referir-- se a los vicios de la voluntad, cuando hay disimulación - del error de uno de los contratantes "una vez conocido" - por el otro contratante.

"En todos estos casos, el poseedor, el dueño del terreno y el de los materiales, así como el contratante que dice la ley obra de "MALA FE", SABEN QUE ESTAN ACTUANDO - INDEBIDAMENTE, O DE MALA FE.

" Ahora, ¿ que quiere decir fe ? El Diccionario (de - la Lengua Española, 19a. ed., pág. 611), dice:

" Fe .- 4. Confianza, buen concepto que se tiene de --- una persona o cosa ...5. Creencia que se da a las cosas --- por la autoridad del que las dice o por la fama pública " .

" Y luego respecto de confianza dice (idem, pág. 341) :

" Esperanza firme que se tiene de una persona o cosa " .

" Y por último, de esperanza dice (idem, pág. 571 ) : "

" Estado del ánimo en el cual se nos presenta como posible lo que deseamos " .

" Ahora, por lo que hace a los calificativos malo y -- bueno , el mismo Diccionario dice" :

" Malo.- Que carece de la bondad que debe tener según - su naturaleza o destino . 3a. Que se opone a la razón o --- a la ley " . (idem, pág. 831 ) .

" Bueno.- Que tiene bondad en su género. 2. Util y a -- propósito para alguna cosa " . (idem, pág. 207) .

"Bondad.- Calidad de bueno". (idem, pág. 193).

"Y por último":

"Calidad.- Propiedad o conjunto de propiedades inherentes a una cosa, que permiten apreciarla como igual, -- mejor o peor que las restantes de su especie". (idem, 229).

"Resulta de todo lo anterior que SI DE ALGO SE CARECE, ES PRECISAMENTE DE FE, POR QUIEN DICE LA LEY QUE ACTUA DE MALA FE, PUES TIENE PLENO CONOCIMIENTO DE QUE ACTUA SIN TITULO O CON TITULO DEFECTUOSO; A CIENCIA Y PACIENCIA Y -- CON DISIMULACION DEL ERROR".

" Y a esto le llama la ley mala fe! HAY MALO, SI, - PERO NO FE. LA FE IMPLICA CREER, NO CONOCER".

"Si sé que no tengo título o lo tengo viciado; si veo que se construye en mi terreno con materiales que no son míos y sin mi permiso, o si sé del error de mi contratante y no se lo digo, NO HAY MALA FE, PUES SE LO QUE SUCEDE; NO CREO EN NADA; TENGO UNA CONVICCION. LO QUE HAY ES MALA INTENCION, O INTENCION MALA. En efecto, el Diccionario dice":

"Intención.- Determinación de la voluntad en orden a un fin". (idem, pág. 753).

"Y de ahí que al actuar como dice la ley y los autores, equivocadamente, "de mala fe", lo que estoy haciendo en verdad, es actuar "DE MALA INTENCION", PUES DETERMINO MI VOLUNTAD EN ORDEN A UN FIN QUE CARECE DE LA BONDAD QUE DEBE TENER SEGUN SU NATURALEZA O DESTINO, O QUE SE OPONE A LA RAZON O A LA LEY".

"Y, a esto repito, se le llama mala fe! todo el error proviene -así de sencillo- de que se perdió en la historia del Derecho, la noción exacta de lo que en Roma era la "buena fe", y se le opuso, con el bárbaro nombre de "mala fe", al mal actuar, a la mala intención..."

"Concepto de mala intención o intención mala".

"Con vista de lo que antes expongo, resulta que se debe descartar, de todas las normas jurídicas, la expresión "mala fe" por errónea, y utilizar la de "mala intención", o estructurada correctamente en lo gramatical, -- aunque no eufónica, "intención mala"...y entonces sí, la noción que se dé, servirá para cualquier ámbito y para cualquier institución jurídica. Sobre tal base, propongo el siguiente concepto de mala intención:

"ES LA DETERMINACION DE LA VOLUNTAD INDIVIDUAL, EN ORDEN A UN FIN QUE SE OPONE A LO QUE EL LEGISLADOR DE -- UNA EPOCA ESTABLECE EN PROTECCION DE LOS DERECHOS DE LOS -- DEMAS SUJETOS JURIDICOS".

"Este concepto se puede aplicar a todos los casos - que la ley designa como de "mala fe", en forma unitaria, y explica la conducta que realiza el sujeto que actúa -- -erróneamente expresado- de "mala fe", véase":

a).- "Cuando se posee sin título, o a sabiendas de que, el que se tiene no autoriza a poseer con Derecho, no se cree nada, sino que se tiene la determinación de - la voluntad del sujeto, en orden a un fin -apropiarse de la cosa- que se opone a lo que el legislador de la época, establece en protección de los propietarios, los cuales ciertamente pueden perder su propiedad, pero no en la -- forma en que ese poseedor de mala intención quiere, esto es, sin título o con título defectuoso. Pueden perder - su derecho real de propiedad, pero conforme a lo que la ley establece, conforme a lo que el legislador de cierta época determina".

b).- "Si una persona ve que en el predio de su propiedad se planta, siembra o construye, a sabiendas de -- que ni es con sus materiales, ni con su autorización, --

sino que se quiere pasar de vivo, y no hay duda que tiene determinada su voluntad individual en orden a un fin que es el de quedarse indebidamente con lo plantado, sembrado o construido sin que le cueste la obra y en perjuicio de los derechos de otra persona, lo cual es a no dudarlo -- ilícito, se opone sin duda a lo que el legislador de la época establece en protección a los derechos de los demás sujetos de la colectividad, y esto es "mala intención".

"¿Y qué decir de el que planta, siembra o construye en terreno ajeno, sabiendo que el terreno no es suyo, o dejando que otro lo haga por él? Pues que se puede -- afirmar: es una persona de las que dicen "a ver si es -- cola y pega, y si pega, ya sale ganando".

"¿Será esto "mala creencia"? No, no cree nada, sino que determinó su voluntad en orden a un fin ilícito, --- pues el legislador lo prohíbe en protección de los derechos de los demás sujetos jurídicos de la colectividad".

c).- "Finalmente, cuando una persona sabe que otra con la cual va a contratar, está en un error y en lugar de decirsele como es lo correcto y decente, se hace el disimulado, o inclusive maquina para mantenerlo en ese error fortuito, no hay duda que determinó su voluntad,

en orden a un fin que se opone a lo que el legislador -- establece en protección de los derechos de los demás sujetos jurídicos. Lleva una mala intención clarísima, y no cree en nada, sino que tiene una plena convicción: - aprovecharse del error de la otra parte".

Hasta aquí la extensa pero aleccionadora demostración de Gutiérrez y González.

Por nuestra parte consideramos correcta la crítica y acertadas las propuestas de Gutiérrez y González, pues investigando los más lejanos antecedentes de la "intención mala" hemos encontrado que en Roma los tuvo en la - exceptio doli para rechazar el reclamo de cumplimiento de contrato; en la actio doli para ejercitar la acción por daños y perjuicios; y en la in integrum restitutio para el restablecimiento de la situación patrimonial anterior (9).

La mala fe, o intención mala como la llama Gutiérrez y González y a nosotros nos parece acertado, cubre una amplia gama de situaciones jurídicas y subyace inclusive en multitud de figuras que producen consecuencias - autónomas, pero muestran en su trama la presencia de intención mala. Equivale evidentemente al dolo, ya sea considerado en la acepción de "aserción de lo que es falso

o disimulación de lo verdadero..." o en la de "acto ilícito ejecutado a sabiendas y con intención de dañar" o finalmente en cuanto lleva al incumplimiento de la obligación de génesis "contractual".

También se le encuentra en el fraude.

La enumeración podría ser continuada mencionando - la serie de circunstancias en las cuales la mala fe produce consecuencias por sí misma o a través de una figura distinta pero íntimamente emparentada con ella.

Terminemos señalando que también la Enciclopedia - Jurídica Española insiste en la intención mala que, "a sabiendas", tiene el que se dice que obra de mala fe. - La define como "procedimiento artero, falto de sinceridad, con malicia, con dolo, con engaño o con intención de obrar en provecho propio y en perjuicio del interés ajeno" (10).

Además se agrega que "en la mala fe el objetivo -- primordial es la consecución de un fin injusto o ilegal utilizando medios aparentemente patrocinados por la justicia o por la ley".

Más allá del objetivo concreto de quien actúa de -

mala fe, que es el de lograr la determinación de la voluntad del perjudicado en sentido equívoco, o dañarlo, o simplemente no cumplir la prestación "a sabiendas", - la mala fe implica esencialmente conciencia de la ilegitimidad de la pretensión que se esgrime.

"El que obra de mala fe sabe, tiene conciencia plena de que ejecuta una acción sin derecho, cuyas consecuencias han de ser perjudiciales para aquél contra --- quien se dirige" (11).

Teniendo, pues, en cuenta las razones de Gutiérrez y González, las observaciones de la Enciclopedia Jurídica Española y las conexiones de la intención mala con - la "exceptio doli", "acto doli" e "in íntegrum restitución" del Derecho Romano, en el que se habla de bona --- fides pero no de mala fides (12), llegamos a la conclusión de que en vez de oponer el de mala fe al concepto de buena fe, debe oponérsele el de intención mala, entendiéndose por ésta "la determinación de la voluntad individual en orden a un fin que se conoce como injusto e ilegal".

## NOTAS AL CAPITULO SEGUNDO

- 1.- Gutiérrez y González, Ernesto, El Patrimonio, cit., pág. 360.
- 2.- Borga, Ernesto Eduardo, Buena Fe, en Enciclopedia Jurídica Omeba, Buenos Aires, Editorial Bibliográfica Argentina, tomo II, pág. 404.
- 3.- Recuérdese como el Código Civil suizo consagró a modo de principio que todos los derechos deberfan ser ejercidos y todas las obligaciones ejecutadas de buena fe (artfculos 2o. y 3o.).
- 4.- Silveira, A., La buena fe en el proceso civil, en Revista de Derecho Procesal, Año V, 1947, 1a. parte, pág. 226, Ediar, Buenos Aires, citado por Borga, cit., pág. 406.
- 5.- Borga, cit., pág. 407.
- 6.- Planiol y Ripert, Tratado teórico práctico de Derecho Civil francés, tomo VI, La Habana, Editorial Cultural 1940, pág. 582.
- 7.- Gutiérrez y González, op. cit., págs. 361 y 362.

- 8.- Op. cit., págs. 360 a 364.
- 9.- Caramés Ferro, José M. Curso de Derecho Romano, --  
Buenos Aires, 7a. ed., 1958, pág. 169.
- 10.- Enciclopedia Jurídica Española, Barcelona, tomo --  
XXI, pág. 540.
- 11.- Ibidem.
- 12.- Ver, por ejemplo, las obras de Petit y Margadant,  
citadas en notas al Capítulo I de esta tesis, en -  
donde se remiten a otros autores consultados.

C A P I T U L O III

LA BUENA Y LA MALA FE  
EN LA ACCESION ARTIFICIAL  
DE INMUEBLES

Como se vió en el Capítulo I de ésta tesis, la accesión en una figura jurídica que abarca no sólo a los frutos sino también a incorporaciones naturales o artificiales. Vimos también que la accesión por incorporaciones se refiere a muebles o a inmuebles y que en este último caso puede ser natural o artificial.

Como casos de accesión material de bienes inmuebles están el aluvión, la avulsión, la formación de isla y - las formaciones coralíferas y la mutación de cauce.

Los casos de accesión artificial de inmuebles son - tres, a saber, edificación, plantación y siembra.

En este capítulo nos proponemos ver que son estas últimas figuras y cómo influye en ellas la buena y la - mala fe.

"Puede haber accesión artificial de un inmueble en provecho de otro por siembra, plantación o edificación", - nos recuerda de Ibarrola -. Rige el principio general: Superficies solo cedit: lo que se construye en la superficie queda en provecho del dueño del suelo. Naturalmente, en cuanto sea posible, debe evitarse que se produzca "un enriquecimiento sin causa" (1).

En todos esos casos se toma en cuenta la buena y - la mala fe, pues siendo casos de accesión artificial intervienen la inteligencia y voluntad humanas y, por tanto, habrá de tenerse en cuenta si se procede de buena o de mala fe.

Veamos en qué consiste cada uno de los casos de accesión artificial de inmuebles a que hemos hecho referencia.

Edificación es la actividad humana que consiste en acumular materiales de construcción, técnica y sistemáticamente dispuestos.

Siembra es la actividad humana por medio de la --- cual, usando la tierra para incorporar en ella la semilla se busca la multiplicación del grano.

Plantación es la actividad humana que consiste en unir a la tierra plantas para obtener el fruto deseado.

Gutiérrez y González con acierto señala que estas tres formas de accesión dan lugar a problemas comunes - que resume en número de tres en los siguientes términos:

"1o.- ¿De quién es la propiedad, cuando el que edi

fica, siembra o planta es dueño del terreno, pero no de los materiales?'.  
.

"2o.- ¿De quién es la propiedad, cuando el que edifica, siembra o planta es dueño de los materiales, pero no del terreno?".

"3o.- ¿De quién es la propiedad, cuando se edifica, siembra o planta en terreno ajeno, por quien no es tampoco dueño de los materiales, semillas o plantas? (2).

Para resolver esos problemas, habrán de manejarse evidentemente los conceptos de cosa principal y cosa accesoria, así como los de buena fe y mala fe, concepto - este último de "mala fe" que critica con razón el pro- pio Gutiérrez y González demostrando que debe ser subs- tituido por el de "intención mala" (3).

Cosa principal en los problemas planteados es, evidentemente, el terreno.

La buena fe se aplica a las tres figuras en la si- guiente forma.

Buena fe del dueño del terreno existe cuando igno- ra que su terreno se utiliza para edificar, plantar o -

sembrar.

La buena fe del que siembra, planta o construye resulta, por oposición a la mala intención o fe, cuando él realiza la labor o permite que otro la haga en terreno que él cree es suyo.

El principio general en esta materia lo establece el artículo 895 en estos términos:

"Todo lo que se une o se incorpora a una cosa, lo edificado, plantado y sembrado y lo reparado o mejorado en terreno o finca de propiedad ajena, pertenece al dueño del terreno o finca, con sujeción a lo que se dispone en los artículos siguientes".

Y el 896 establece una presunción "juris tantum" o sea que "admite prueba en contrario" al decir:

"Todas las obras, siembras y plantaciones, así como las mejoras y reparaciones ejecutadas en un terreno se presumen hechas por el propietario y a su costa, -- mientras no se pruebe lo contrario".

Esta presunción y el principio general del artículo 895, se sustentan sobre la idea de que sólo el pro-

pietario de la cosa principal, que es la tierra, tiene interés en que se construya, plante o siembre en su terreno. Y la afirmación de que el terreno es la cosa -- principal se desprende del artículo 897:

"El que siembre, plante o edifique en finca propia, con semillas, plantas o materiales ajenos adquiere la propiedad de unas y otros, pero con la obligación de pagarlos en todo caso y de resarcir daños y perjuicios si ha procedido de mala fe".

Se desprende esa idea de tal artículo, pues si lo principal fueran los materiales, se tendría que entregar la propiedad al dueño de las semillas, plantas o materiales.

En base a todo lo anterior estamos en posibilidad de dar solución legal a los tres casos planteados arriba.

Si hay buena fe del constructor, plantador o sembrador se tiene la solución a través de las siguientes normas: 898, 900 primera parte y 899.

El artículo 898 dispone:

"El dueño de las semillas, plantas o materiales -- nunca tendrá derecho de pedir que se le devuelvan destruyéndose la obra o plantación; pero si las -- plantas no han echado raíces y pueden sacarse, el dueño de ellas tiene derecho de pedir que así se -- haga".

El 900 primera parte determina:

"El dueño del terreno en que se edifique, siembre o plante de buena fe, tendrá derecho de hacer suya la obra, siembra o plantación, previa la indemnización prescrita en el artículo 897, o de obligar al que edificó o plantó a pagarle el precio del terreno, y al que sembró, solamente su renta".

Y, por último, el artículo 899 ordena:

"Cuando las semillas o los materiales no estén aún aplicados a su objeto ni confundidos con otros, -- pueden reivindicarse por el dueño".

Por último, si los materiales son de una tercera -- persona, se tiene la solución en el artículo 906 cuando determina que:

"Si los materiales, plantas o semillas pertenecen a un tercero que no ha procedido de mala fe, el -- dueño del terreno es responsable subsidiariamente del valor de aquellos objetos, siempre que concu-- rran las dos circunstancias siguientes:

I .- Que el que de mala fe empleó materiales, plantas o semillas, no tenga bienes con que responder de su valor.

II.- Que lo edificado, plantado o sembrado aproveche al dueño".

Y aún más, el dueño del predio no será ni siquiera responsable en forma subsidiaria si de acuerdo con el - artículo 902 pide la demolición de la obra. Así el artículo 907 decreta que:

"No tendrá lugar lo dispuesto en el artículo anterior si el propietario usa del derecho que le concede el artículo 902".

El artículo 902 establece:

"El dueño del terreno en que se haya edificado con mala fe, podrá pedir la demolición de la obra y la

reposición de las cosas a su estado primitivo a --  
costa del edificador".

La mala fe se aplica a las tres figuras en la si-  
guiente forma:

También hablando de la mala fe se plantean los pro-  
blemas comunes a la edificación, siembra y plantación -  
que mencionábamos arriba y tratamos a propósito de la -  
buena fe.

Como se recuerda, se proponen en la siguiente for-  
ma:

"1o.- ¿De quién es la propiedad, cuando el que edi-  
fica, siembra o planta es dueño del terreno, pero no de  
los materiales?".

2o.- "¿De quién es la propiedad, cuando el que edi-  
fica, siembra o planta es dueño de los materiales, pero  
no del terreno?".

3o.- "¿De quién es la propiedad, cuando se edifica,  
siembra o planta en terreno ajeno, por quien no es tam-  
poco dueño de los materiales, semillas o plantas?".

Para resolver esos problemas se debe recurrir a los conceptos de cosa principal y cosa accesoria y a la distinción entre buena fe e intención mala o "mala fe", como se le ha llamado.

Mala intención o fe del dueño del terreno la hay cuando se percata de que en su terreno se construye, planta o siembra con materiales que no son suyos y por persona que él no autorizó y sin embargo no protesta. El artículo 905 dispone:

"Se entiende haber mala fe por parte del dueño, siempre que a su vista, ciencia y paciencia se hiciere el edificio, la siembra o la plantación".

Hay mala intención o fe del que siembra, planta o construye, según el artículo 904, en los siguientes casos:

"Se entiende que hay mala fe de parte del edificador, plantador o sembrador, cuando hace la edificación, plantación o siembra, o permite, sin reclamar, que con material suyo las haga otro en terreno que sabe es ajeno, no pidiendo previamente al dueño su consentimiento por escrito".

77

Debemos reiterar nuevamente lo dispuesto por los artículos 895 y 896:

El artículo establece que:

"Todo lo que se une o se incorpora a una cosa, lo edificado, plantado o sembrado y lo reparado o mejorado en terreno o finca de propiedad ajena, pertenece al dueño del terreno o finca, con sujeción a lo que se dispone en los artículos siguientes".

Y el 896 establece una presunción "juris tantum" - o sea que "admite prueba en contrario" al decir:

"Todas las obras, siembras y plantaciones, así como las mejoras y reparaciones ejecutadas en un terreno, se presumen hechas por el propietario y a su costa, mientras no se pruebe lo contrario".

Esta presunción y el principio general del artículo 895, se sustentan sobre la idea de que sólo el propietario de la cosa principal, que es la tierra, tiene interés en que se construya, plante o siembre en su terreno. Y la afirmación de que el terreno es la cosa principal se desprende del artículo 897 al decir:

"El que siembre, plante o edifique en finca propia con semillas, plantas o materiales ajenos, adquiere la propiedad de unos y otros, pero con la obligación de pagarlos en todo caso y de resarcir daños y perjuicios si ha procedido de mala fe".

Atentas esas disposiciones, podemos dar solución legal a los casos planteados.

Si hay mala intención de parte del dueño del terreno, la segunda parte del artículo 900, da la solución - al decir:

"Si el dueño del terreno ha procedido de mala fe, sólo tendrá derecho de que se le pague el valor de la renta o el precio del terreno, en sus respectivos casos".

Si hubiere mala intención del constructor, disponen los artículos 901 y 902 que:

"El que edifica, planta o siembra de mala fe en terreno ajeno pierde lo edificado, plantado o sembrado sin que tenga derecho de reclamar indemnización alguna del dueño del suelo, ni de retener la cosa".

El 902 establece:

"El dueño del terreno en que se haya edificado con mala fe, podrá pedir la demolición de la obra y la reposición de las cosas a su estado primitivo, a - costa del edificador".

Si hubiere mala intención tanto del propietario -- del predio como del que realiza la obra, plantación o - siembra, la ley da una solución como si hubiera buena - fe de ambos.

El artículo 903 dispone:

"Cuando haya mala fe, no sólo por parte del que -- edificare, sino por parte del dueño, se entenderá compensada esta circunstancia y se arreglarán los derechos de uno y otro conforme a lo resuelto para el caso de haberse procedido de buena fe".

¿Qué comentaremos de ésta solución que ofrece el - Código?. Advertimos que el legislador, como observa Gu- tiérrez y González, "está solapando la conducta ilícita de dos personas".

(4) Debió más bien haber impuesto alguna sanción,

como lo hace, por ejemplo en el caso de que se hubiere celebrado un contrato con objeto ilícito, sobre lo que establece el artículo 1895 lo siguiente:

"Lo que se hubiere entregado para la realización - de un fin que sea ilícito o contrario a las buenas costumbres, no quedará en poder del que lo recibió. El cincuenta por ciento se destinará a la Beneficencia Pública y el otro cincuenta por ciento tiene derecho de recuperarlo el que lo entregó".

En la práctica sería ciertamente muy difícil hacer efectiva la sanción, pero un ordenamiento legal que se precie de ajustarse a Derecho, no pasará por alto la realización de conductas ilícitas.

Si los materiales son de una tercera persona, establece el artículo 906:

"Si los materiales, plantas o semillas pertenecen a un tercero que no ha procedido de mala fe, el dueño del terreno es responsable subsidiariamente del valor de aquéllos objetos, siempre que concurren las dos circunstancias siguientes:

I.- Que el que de mala fe empleó materiales, plan-

tas o semillas, no tenga bienes con que responder de su valor.

II.- Que lo edificado, plantado o sembrado aproveche al dueño".

Debiendo también tenerse en cuenta lo dispuesto -- por el artículo 907, que ordena:

"No tendrá lugar lo dispuesto en el artículo anterior si el propietario usa del derecho que le concede el artículo 902".

Resumiendo ahora todo lo que hasta aquí hemos dicho sobre los efectos de la buena y de la mala fe a cada una de las figuras por separado, podemos decir lo siguiente:

### 3.1 EDIFICACION

Si el propietario del predio emplea materiales ajenos, adquiere la propiedad de ellos, pero tiene la obligación de pagarlos haya procedido de buena o de mala fe; además, si hubiere procedido de mala fe, deberá resarcir daños y perjuicios. Todo esto no es sino aplicación de lo que dispone el artículo 897.

Si el dueño de los materiales construye en terreno ajeno, se le presenta al propietario del predio la opción que establece el artículo 900:

- a) "...hacer suya la obra...previa la indemnización prescrita en el artículo 897..." o
- b) "...obligar al que edificó...a pagarle el precio del terreno....".

Pero si el dueño del terreno "ha procedido de mala fe, sólo tendrá derecho de que se le pague el valor de la renta o el precio del terreno, en sus respectivos - casos" (art. 900, parte final).

En el caso previsto en el inciso a), el dueño está obligado a pagar los materiales, pero no la construcción, conforme se desprende de lo ordenado por el artículo -- 897.

Estamos hablando del caso en que el dueño de los - materiales construye en terreno ajeno y hemos visto las hipótesis que se presentan en el caso de un constructor de buena fe. Conviene ahora hablar del caso en que proceda de mala fe; a este respecto establece el artículo 901 "El que edifica...de mala fe en terreno ajeno, pier

de lo edificado..., sin que tenga derecho a reclamar in demnización alguna del dueño del suelo ni de retener -- la cosa"; y el 902 establece que "el dueño del terreno en que se haya edificado con mala fe, podrá pedir la de molición de la obra, y la reposición de las cosas a su estado primitivo, a costa del edificador". El dueño -- del terreno tiene, pues, a su favor una opción: hacer -- suya la obra sin indemnización o pedir la demolición a costa del edificador. Como se ve, se trata muy drásticamente al edificador, por haber procedido de mala fe, precisamente. Qué se entiende por mala fe, lo establecen los artículos 904 y 905, a los que nos remitimos.

Cuando los materiales pertenezcan a un tercero de -- buena fe, como se desprende de lo establecido por el artículo 906, interpretado a contrario sensu, entonces el dueño del terreno es responsable subsidiariamente del -- valor de ellos "siempre que concurren las dos circunstan cias siguientes: I.- Que el de mala fe empleó materia-- les...no tenga bienes con qué responder de su valor, y -- II.- Que lo edificado... aproveche al dueño".

### 3.2 PLANTACION

Debido a que el Código Civil se refiere en los di-- versos artículos que regulan la accesión artificial de --

bienes inmuebles de una manera conjunta a las tres figuras, a saber, edificación, plantación y siembra, como puede ---- comprobarse de la lectura de los artículos que nosotros --- hemos transcrito, sostenemos que lo mismo que acabamos --- de decir en el punto 3.1 sobre la edificación vale en todos sus términos para la plantación .

Por lo tanto, teniendo la plantación el mismo régimen - que la edificación, aplicamos a la plantación lo mismo que- hemos dicho en el punto 3.1 sobre la edificación.

No tendría caso que fuéramos repetitivos; sólo por cues-  
tión de orden y método hemos querido subdividir en puntos -  
lo que estamos haciendo ahora en este resumen de lo que ya-  
dijimos también in extenso en la parte introductoria de --  
este Capítulo Tercero.

### 3.3. SIEMBRA

Son aplicables en este punto las consideraciones que -  
acabamos de hacer en el anterior, es decir en el 3.2 , y --  
toda la normatividad que hemos aplicado a la edificación --  
en el punto 3.1.

Por lo tanto, no queriendo ni debiendo ser reiterati --  
vos, nos remitimos a los puntos anteriores y con esto , ---

consideramos haber tratado debidamente el tema de nuestra tesis sobre los incrementos a la propiedad en general y - sobre la buena y la mala fe en la adquisición artificial de inmuebles en especial.

En tal forma, pasamos ahora a exponer las conclusiones a que hemos llegado en nuestra investigación.

## NOTAS AL CAPITULO TERCERO

- 1.- De Ibarrola, Antonio, Cosas y sucesiones, 3a. ed., México, Porrúa, 1972, pág. 434.
- 2.- Gutiérrez y González, Ernesto, El Patrimonio, 2a. ed., Puebla, Cajica, 1982, pág. 359.
- 3.- Ibidem, págs. 260 a 262.
- 4.- Ibidem, pág. 368.

## C O N C L U S I O N S

PRIMERA.- Los incrementos a la propiedad o derecho de accesión constituyen una categoría  típica y específica dentro de los modos de adquirir la propiedad.

SEGUNDA.- La definición legal de los incrementos a la propiedad o accesión nos la dá el artículo 886 del código civil vigente, que dice: "La propiedad de los bienes dá derecho a todo lo que ellos producen, o se les une o incorpora natural o artificialmente. Este derecho se llama de accesión".

TERCERA.- Esta definición nos indica esencialmente como se realiza y que efectos produce la accesión, sin embargo, proponemos doctrinalmente la siguiente: "Incrementos a la propiedad o accesión son los derechos -- que adquiere el propietario sobre lo que sus bienes producen o se les une o incorpora natural o artificialmente".

CUARTA.- Con las voces "accesión o "incrementos a la propiedad" podemos referirnos y nos referimos no solo al derecho sino usualmente también a la cosa misma objeto de ese derecho.

QUINTA.- Finalidad y propósito de las disposiciones legales sobre accesión es la de determinar quien es el propietario en las diferentes hipótesis que se van planteando .

SEXTA.- El estudio de la accesión es interesante tanto para el propietario, por que conocerá sus derechos, como para la sociedad, por cuanto vivirá más armoniosamente; y es útil por cuanto van unidos.

SEPTIMA.- De las determinaciones de la accesión, la parte más propicia para hacer ver los efectos de la buena o de la mala fé, es la relativa a la accesión artificial de bienes inmuebles.

OCTAVA.- Ni la ley ni la jurisprudencia definen los conceptos de fé. El código civil vigente define solamente lo que es la mala fé en los contratos, diciendo en el artículo 1815 que es la "disimulación del error de uno de los contratantes, una vez conocido".

## NOVENA.-

Por fé debemos entender confianza, y por confianza la esperanza firme que se tiene de una persona o cosa.

Corresponde a la doctrina definir la buena y la mala fé, en base al empleo que de esos conceptos hagan la ley y la jurisprudencia, para lo cual debe seguir un método inductivo.

## DECIMA.-

La buena fé no es una norma jurídica sino un principio jurídico fundamental. Esto es algo que debemos admitir como supuesto de todo ordenamiento jurídico.

## ONCEAVA.-

La buena fé en abstracto es un concepto ético-social equivalente a honestidad, veracidad y lealtad; se muestra como la convicción o conciencia de no perjudicar a otro, de no defraudar la ley.

## DOCEAVA.-

La buena fé en concreto se exterioriza en operaciones jurídicas particulares: un contrato, una operación de adquisición, un hecho posesorio. La buena fé se presume siempre.

## DECIMO TERCERA.-

En materia de accesión artificial de bienes inmuebles rige en el de recho mexicano el principio de -- que lo que se construye, planta o siembra, queda en provecho del -- dueño del suelo.

## DECIMO CUARTA.-

El sistema de tratamiento que sigue nuestro código civil de 1928- es el de englobar en su tratamiento las tres figuras de accesión artificial de bienes inmuebles - a saber: edificación, plantación- y siembra.

## DECIMO QUINTA.-

Que la mala fé quede desterrada - de las relaciones entre particula res y que la buena fé guíe siem-- pre la conducta del Estado. Eso es lo que éste pretende, a través de sus leyes y eso es también lo que nosotros anhelamos, porque estamos convencidos de que solo así se lograrán entre los individuos y entre los pueblos la justicia y la Paz.

**B-I-B-L-I-O-G-R-A-F-I-A**

### Fuentes Legales

- Código Civil de 1928, de 1970 y de 1983.
- Códigos Civiles de los Estados.

### Fuentes Jurisprudenciales

- Jurisprudencia de la Suprema Corte de Justicia.

### Fuentes Doctrinales

- Borga, Ernesto Eduardo, Buena Fe, en Enciclopedia Jurídica OMEBA, Buenos Aires, Editorial Bibliográfica - Argentina, Tomo II, pág. 404.
- Caramés, Ferro, José M. Curso de Derecho Romano, Buenos Aires, 7a. ed., 1958, pág. 169.
- Cervantes Saavedra, Miguel de, El Ingenioso Hidalgo - Don Quijote de la Mancha, Madrid, Espasa-Calpe, 1948.
- García Máynez, Eduardo, Filosoffa del Derecho, México, Porrúa, diversas ediciones.  
Introducción al estudio del Derecho, 21a. ed., México, Porrúa 1973, 434 págs.

- García Téllez, Ignacio, Motivos, colaboración y concordancias del nuevo Código Civil Mexicano, México, - Porrúa, 1965, 186 págs.
- Gayo, Instituciones, Milán, Giuffrè, 1962.
- Gutiérrez y González, Ernesto, El Patrimonio, 2a. ed., Puebla, Cajica, 1982.
- Ibarrola, Antonio de, Cosas y sucesiones, 3a. ed., México, Porrúa, 1972, 926 págs.
- Margadant S., Guillermo Floris, El Derecho Privado Romano, 2a. ed., México, Esfinge, 1965, 524 págs.
- Márquez Nuno, Daniel, Lógica.
- Petit, Eugenio, Tratado elemental de Derecho Romano, Tr. de José Fernández González, México, Editora Nacional, 1953, 717 págs.
- Planiol y Ripert, Tratado teórico práctico de Derecho Civil Francés, tomo VI, La Habana, Editorial Cultural, 1940, pág. 582.
- Preciado Hernández, Rafael, Lecciones de Filosofía --

del Derecho, México, Jus, diversas ediciones.

- Silveira, A. La buena fe en el proceso civil, en Revista de Derecho Procesal, Año V, 1947, 1ª parte, -- pág. 226, Ediar, Buenos Aires, citado por Borga, cit., pág. 406.
  
- Villoro Toranzo, Miguel, Lecciones de Filosofía del Derecho, México, Porrúa, diversas ediciones.

## I N D I C E

	PAGINA
INTRODUCCION .....	1
CAPITULO I	
CONCEPTOS GENERALES:	
1.- Los incrementos a la propiedad. 2.- Ubicación de su tratamiento en el código civil del Distrito Federal.	
3.- Su contenido y finalidad. 4.- Razones por las que es as util e interesante su estudio. 5.- Contenido y fina- lidad de la presente tesis sobre los incrementos a la - propiedad.....	2
CAPITULO II	
LA BUENA Y LA MALA FE:	
CONCEPTO DE BUENA FE.   .- CONCEPTO DE MALA FE.....	32
CAPITULO III	
LA BUENA Y MALA FE EN LA ACCESION ARTIFICIAL DE INMUEBLES.	
1.- Edificación. 2.- Plantación. 3.- Siembra.....	67
CONCLUSIONES .....	87
BIBLIOGRAFIA .....	93