

## **Título 2. De la propiedad**

### 第2章 所有権

## **Capítulo 1. De la propiedad en general**

### 第1節：所有権一般

**Artículo 348. La propiedad es el derecho de gozar y disponer de una cosa o de un animal, sin más limitaciones que las establecidas en las leyes.**

**El propietario tiene acción contra el tenedor y el poseedor de la cosa o del animal para reivindicarlo.**

第348条 所有権は、法律が設定したもの以上の制限なく、ある財物またはある動物を使用・収益および処分する権利である。

所有権者は、財物または動物の所持者及び占有者に対して、それを回復するため、請求訴権を有する。

(本条の最終改訂 2021年)

**Artículo 349. Nadie podrá ser privado de su propiedad sino por Autoridad competente y por causa justificada de utilidad pública, previa siempre la correspondiente indemnización.**

**Si no precediere este requisito, los Jueces ampararán y, en su caso, reintegrarán en la posesión al expropiado.**

第349条 何人も、事前の相当の補償を条件として、管轄当局により、かつ、公共利用の正当事由によらなければ、その所有権を剥奪されることはない。

この要件が先行しない場合は、裁判官は、被収用者を保護し、場合によっては、被収用者に占有を回復させる。

**Artículo 350. El propietario de un terreno es dueño de su superficie y de lo que está debajo de ella, y puede hacer en él las obras, plantaciones y excavaciones que le convengan, salvas las servidumbres, y con sujeción a lo dispuesto en las leyes sobre Minas y Aguas y en los reglamentos de policía.**

第350条 ある土地の所有者は、その地上面およびその下の部分の所有者であり、地役権を除いて、鉱山と水に関する法律および警察規則の規定に従って、そこに適当と考える工事、植栽、発掘をすることができる。

**Artículo 351. El tesoro oculto pertenece al dueño del terreno en que se hallare.**

**Sin embargo, cuando fuere hecho el descubrimiento en propiedad ajena, o del Estado, y por casualidad, la mitad se aplicará al descubridor.**

**Si los efectos descubiertos fueren interesantes para las ciencias o las artes, podrá el Estado adquirirlos por su justo precio, que se distribuirá en conformidad a lo declarado.**

第 351 条 埋蔵物は、それがあつた土地の所有者に帰属する。

しかしながら、他人または国の所有地から偶然に発見されたときは、半分が発見者に帰属する。

発見された物が科学または芸術に関係がある場合は、国はその正当な価額でそれらを取得できる。価額は上記に従つて分配される。

**Artículo 352. Se entiende por tesoro, para los efectos de la ley, el depósito oculto e ignorado de dinero, alhajas u otros objetos preciosos, cuya legítima pertenencia no conste.**

第 352 条 法律の効果のために、適法に帰属が証されていない、隠れて忘れられた預金、宝石または貴重品は、埋蔵物とみなす。

## **Capítulo 2. Del derecho de accesión**

### 第 2 節：附合権

#### **Disposición general**

##### 総則

**Artículo 353. La propiedad de los bienes da derecho por accesión a todo lo que ellos producen, o se les une o incorpora, natural o artificialmente.**

第 353 条 財物の所有権は、その財物が産するもの全て、または、自然にまたは人工的にその財物に結合もしくは合体する物全てへの権利を附合により与える。

#### **Sección 1.<sup>a</sup> Del derecho de accesión respecto al producto de los bienes**

##### 第 1 款：財物の産物に関する附合権

**Artículo 354. Pertencen al propietario:**

1.º Los frutos naturales.

2.º Los frutos industriales.

3.º Los frutos civiles.

第 354 条 (次の物は) 所有者に帰属する：

① 天然果実。

② 産業果実。

③ 法定果実。

**Artículo 355. 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 cualquiera 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.**

第 355 条 土地の自然発生的生産物および農業・牧畜的または産業的企業を形成する動物の生産物は天然果実である。

耕作または労働のための全ての種類の不動産が産出するものは産業果実である。

建物の賃料、土地の賃貸料および永久的金利所得、終身的金利所得または他の類似物の額は法定果実である。

(本条の最終改訂 2021 年)

**Artículo 356. El que percibe los frutos tiene la obligación de abonar los gastos hechos por un tercero para su producción, recolección y conservación.**

第 356 条 果実を取得する者は、その生産、収集および保管のため第三者がなした支出を支弁する義務を負う。

**Artículo 357. 1. No se reputan frutos naturales, o industriales, sino los que están manifiestos o nacidos.**

第 357 条 出現するか生まれていないと天然果実または産業果実とはみなされない。

**2. 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.**

2. 動物については、その保護を目的とする規則と両立する限りで、動物の仔は、生まれていなくとも、母の胎内にあるときから、果実の制度に服する。

(本条の最終改訂 2021 年)

**Sección 2.<sup>a</sup> Del derecho de accesión respecto a los bienes inmuebles**

第 2 款：不動産についての附合権

**Artículo 358. 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 siguientes.**

第 358 条 他人の不動産に建てられたもの、植栽されたもの、または、種子が蒔かれたもの、および、不動産になされた改善または修繕は、次条以下の規定に従ってその不動産の所有者に帰属する。

**Artículo 359. Todas las obras, siembras y plantaciones se presumen hechas por el propietario y a su costa, mientras no se pruebe lo contrario.**

第 359 条 全ての工作、種蒔きおよび植栽は、別段の証明がないと、その所有者がその費用でなしたものと推定される。

**Artículo 360.** El propietario del suelo que hiciere en él, por sí o por otro, plantaciones, construcciones u obras con materiales ajenos, debe abonar su valor; y, si hubiere obrado de mala fe, estará, además, obligado al resarcimiento de daños y perjuicios. El dueño de los materiales tendrá derecho a retirarlos sólo en el caso de que pueda hacerlo sin menoscabo de la obra construida, o sin que por ello perezcan las plantaciones, construcciones u obras ejecutadas.

第 360 条 土地の所有者が、その自己の土地に、他人の材料で持って、自己または他人により植栽、建築または工作をなした場合は、その（材料の）価値を支払う義務があり、更に悪意で工作したときは、損害賠償の責任を負う。材料の所有者は、（材料を）引離しても建設された工作物を壊すことがない場合、または、実施された植栽、建設または工作が破壊されない場合は、その材料を引離す権利を有する。

**Artículo 361.** El dueño del terreno en que se edificare, sembrare o plantare de buena fe tendrá derecho a hacer suya la obra, siembra o plantación, previa la indemnización establecida en los Artículos 453 y 454, o a obligar al que fabricó o plantó a pagarle el precio del terreno, y al que sembró, la renta correspondiente.

第 361 条 善意で建築、種蒔きまたは植栽がなされた土地の所有者は、第 453 条および 454 条が規定する事前の補償によりその建築、種蒔きまたは植栽を自己のものにする権利を得る。または、建築または植栽した者に土地の価格を支払う義務を、および、種蒔きした者にその対応する地代の支払い義務を課す権利を得る。

**Artículo 362.** El que edifica, planta o siembra de mala fe en terreno ajeno pierde lo edificado, plantado o sembrado, sin derecho a indemnización.

第 362 条 悪意で他人の土地に建築、植栽または種蒔きする者は、補償を受ける権利なしに、建築物、植栽物または種蒔き物を失う。

**Artículo 363.** El dueño del terreno en que se haya edificado, plantado o sembrado con mala fe puede exigir la demolición de la obra o que se arranque la plantación y siembra, reponiendo las cosas a su estado primitivo a costa del que edificó, plantó o sembró.

第 363 条 悪意で建築、植栽または種蒔きされた土地の所有者は、建築、植栽または種蒔きした者の費用で原状に復するよう、工作物の撤去、植栽物および種蒔き物の引き抜きを請求することができる。

**Artículo 364.** Cuando haya habido mala fe, no sólo por parte del que edifica, siembra o planta en terreno ajeno, sino también por parte del dueño de éste, los derechos de uno y otro serán los mismos que tendrían si hubieran procedido ambos de buena fe.

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

第 364 条 他人の土地に建築、植栽または種蒔きする者一方のみでなく、土地の所有者にも悪意があったときは、互いが取得する権利は、両者が善意で行った場合に取得

するのと同様である。

土地所有者が抗議しないで、現認、知見および受忍してそれらの行為がなされるときは、所有者に悪意があったとみなされる。

**Artículo 365. Si los materiales, plantas o semillas pertenecen a un tercero que no ha procedido de mala fe, el dueño del terreno deberá responder de su valor subsidiariamente y en el solo caso de que el que los empleó no tenga bienes con que pagar.**

**No tendrá lugar esta disposición si el propietario usa del derecho que le concede el Artículo 363.**

第 365 条 材料、植物または種子が、悪意で行動しなかった第三者に帰属している場合は、土地の所有者は、補助的に、かつ、それらを使用した者が支払うための財物を持たない場合のみ、それらの価値に対応しなければならない。

この措置は、所有者が第 363 条で自己に認められる権利を行使する場合、適用されない。

**Artículo 366. 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.**

第 366 条 水の流れにより土地が徐々に受ける（土地の）増加は河川の河畔に隣接するその土地の所有者に帰属する。

**Artículo 367. 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.**

第 367 条 池または湖に隣接する土地の所有者は、水面の自然な減少により現われた土地を取得しない、また、水面が異常に増加して氾濫させた土地を失わない。

**Artículo 368. Cuando la corriente de un río, arroyo o torrente segrega de una heredad de su ribera una porción conocida de terreno y la transporta a otra heredad, el dueño de la finca a que pertenecía la parte segregada conserva la propiedad de ésta.**

第 368 条 河川、小川または急流の流れが河畔の土地から土地の知れたる部分を分離し、それを他の土地に移すときは、分離された部分が帰属していた土地の所有者はその所有権を保持する。

**Artículo 369. Los árboles arrancados y transportados por la corriente de las aguas pertenecen al propietario del terreno a donde vayan a parar, si no los reclaman dentro de un mes los antiguos dueños. Si éstos los reclaman, deberán abonar los gastos ocasionados en recogerlos o ponerlos en lugar seguro.**

第 369 条 水の流れにより引離され、移送された樹木は、1 ヶ月以内に前の所有者が請求しないときは、止まった土地の所有者に帰属する。請求するときは、樹木を引き取る、または、安全な場所に置くために掛かった費用を支払わなければならない。

**Artículo 370. 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 a cada uno. Si el cauce abandonado separaba heredades de distintos dueños, la nueva línea divisoria correrá equidistante de unas y otras.**

第370条 水流の自然な変化により放置されることとなった川床は、川岸付近の土地の所有者に各々その長さに亘って帰属する。放置された川床が異なる所有者の土地を分離した場合は、新たな境界線は互いに等距離に引かれる。

**Artículo 371. Las islas que se forman en los mares adyacentes a las costas de España y en los ríos navegables y flotables, pertenecen al Estado.**

第371条 スペインの海岸に隣接する海、航海・浮遊可能な川の中に形成される島は国に帰属する。

**Artículo 372. Cuando en un río navegable y flutable, 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.**

第372条 航海・浮遊可能な川の中で、流れが変わって、私有土地に新たな川床が開かれるときは、この川床は公共財産となる。その土地の所有者は、自然にまたは適法に承認された工事により川床が乾いた状態に戻ると、それを回復する。

**Artículo 373. Las islas que por sucesiva acumulación de arrastres superiores se van formando en los ríos 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.**

第373条 川の中での上部運搬物の継続的堆積により形成される島は、各島に最も近い川縁または岸の所有者に帰属する。島が川の中央に位置する場合は、長さ方向に半分ずつ分割して、両方の川縁の所有者に帰属する。このようにして形成された島がある川縁から遠い場合は、近い方の川縁の所有者が島全部の所有者となる。

**Artículo 374. 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.**

第374条 川の流れが、ある土地またはその一部を孤立させて、支流に分かれるときは、その土地の所有者は所有権を保持する。同じく、流れにより土地からその一部が分離された場合も所有権を保持する。

### **Sección 3.<sup>a</sup> Del derecho de accesión respecto a los bienes muebles**

#### **第3款：動産についての附合権**

**Artículo 375. Cuando dos cosas muebles, pertenecientes a distintos dueños, se unen de tal manera que vienen a formar una sola sin que intervenga mala fe, el propietario de la principal adquiere la accesoria, indemnizando su valor al anterior dueño.**

第375条 異なる所有者に属する2つの動産が、悪意の介入なしに、一つの動産を形成するように結合されるときは、主物の所有者がその付属物を、前の所有者に弁償して、取得する。

**Artículo 376. Se reputa principal, entre dos cosas incorporadas, aquella a que se ha unido otra por adorno, o para su uso o perfección.**

第376条 合体した2つの物の間で、一方が装飾として、または、その利用のためもしくは完成のために付属させられた他方は主物とみなされる。

**Artículo 377. Si no puede determinarse por la regla del Artículo anterior cuál de las dos cosas incorporadas es la principal, se reputará tal el objeto de más valor, y entre dos objetos de igual valor, el de mayor volumen.**

**En la pintura y escultura, en los escritos, impresos, grabados y litografías, se considerará accesoria la tabla, el metal, la piedra, el lienzo, el papel o el pergamino.**

第377条 前条の規定で、合体した2つの物のどれが主物か決定することができない場合は、高価な物を主物とみなし、価格が同じだと、嵩が大きい方を主物とみなす。

絵画および彫像において、文書、印刷物、版画および石版画においては、板、金属、石、紙または接着剤は付属物とみなす。

**Artículo 378. Cuando las cosas unidas pueden separarse sin detrimento, los dueños respectivos pueden exigir la separación.**

**Sin embargo, cuando la cosa unida para el uso, embellecimiento o perfección de otra, es mucho más preciosa que la cosa principal, el dueño de aquélla puede exigir su separación, aunque sufra algún detrimento la otra a que se incorporó.**

第378条 結合された物が毀損することなしに分離できるときは、それぞれの所有者は分離を請求できる。

しかしながら、他方の利用、装飾または完成のために結合された物が主物より高価であるときは、その高価物の所有者は、合体された他方がいくらかの毀損を蒙っても、分離を請求できる。

**Artículo 379. Cuando el dueño de la cosa accesoria ha hecho su incorporación de mala fe, pierde la cosa incorporada y tiene la obligación de indemnizar al propietario de la principal los perjuicios que haya sufrido.**

**Si el que ha procedido de mala fe es el dueño de la cosa principal, el que**

lo sea de la accesoría tendrá derecho a optar entre que aquél le pague su valor o que la cosa de su pertenencia se separe, aunque para ello haya que destruir la principal; y en ambos casos, además, habrá lugar a la indemnización de daños y perjuicios.

Si cualquiera de los dueños ha hecho la incorporación a vista, ciencia y paciencia y sin oposición del otro, se determinarán los derechos respectivos en la forma dispuesta para el caso de haber obrado de buena fe.

第 379 条 付属物の所有者が悪意でその合体をなしたときは、合体された物を失い、主物の所有者に損害があれば賠償する責を負う。

悪意で行った者が主物の所有者のときは、付属物の所有者は、主物の所有者にその価額を支払わせるか、または、主物が破壊されても自己の所有物を分離させるか選択する権利を有する。両方の場合、更に、損害賠償が発生する。

所有者のどちらかが、他方の現認、知見および受忍で、合体をなした場合は、善意で工作した場合の規定に従って各々の権利を決定する。

**Artículo 380.** Siempre que el dueño de la materia empleada sin su consentimiento tenga derecho a indemnización, puede exigir que ésta consista en la entrega de una cosa igual en especie y valor, y en todas sus circunstancias, a la empleada, o bien en el precio de ella, según tasación pericial.

第 380 条 その同意なしに使用された材料の所有者が補償を受ける権利を持つときは、鑑定評価に従って使用された物と種類・価格が同一の物を引渡して補償するか、または、その価額で補償するか請求することができる。

**Artículo 381.** Si por voluntad de sus dueños se mezclan dos cosas de igual o diferente especie, o si la mezcla se verifica por casualidad, y en este último caso las cosas no son separables sin detrimento, cada propietario adquirirá un derecho proporcional a la parte que le corresponda atendido el valor de las cosas mezcladas o confundidas.

第 381 条 (複数) 所有者の意思で同種もしくは異種の 2 つの物を混ぜ合わせる場合、または、混合が偶然なされる場合、また、後者の場合で毀損なしに分離できない場合、各所有者は、混合または混同された両物の価格に従って自己に対応する部分に比例した権利を取得する。

**Artículo 382.** Si por voluntad de uno solo, pero con buena fe, se mezclan o confunden dos cosas de igual o diferente especie, los derechos de los propietarios se determinarán por lo dispuesto en el Artículo anterior.

Si el que hizo la mezcla o confusión obró de mala fe, perderá la cosa de su pertenencia mezclada o confundida, además de quedar obligado a la indemnización de los perjuicios causados al dueño de la cosa con que hizo la mezcla.

第 382 条 一方のみの意思で、しかし、善意で、同種または異種の 2 つの物を混ぜ合わせる場合、各所有者の権利は前条に従って決定される。

混合または混同をなした者が悪意であった場合は、その者は、混合された他方の物の所有者に発生した損害の賠償義務を負う他に、混合または混同された自己の所有物



を失う。

**Artículo 383.** El que de buena fe empleó materia ajena en todo o en parte para formar una obra de nueva especie, hará suya la obra, indemnizando el valor de la materia al dueño de ésta.

Si ésta es más preciosa que la obra en que se empleó o superior en valor, el dueño de ella podrá, a su elección, quedarse con la nueva especie, previa indemnización del valor de la obra, o pedir indemnización de la materia.

Si en la formación de la nueva especie intervino mala fe, el dueño de la materia tiene derecho de quedarse con la obra sin pagar nada al autor, o de exigir de éste que le indemnice el valor de la materia y los perjuicios que se le hayan seguido.

第 383 条 新たな種類の工作物を形成するために他人の材料を全部または一部善意で使用した者は、その工作物を、材料所有者の材料の価格を弁償して、自己の物にする。

材料がそれが使用された工作物より貴重か、または、高価である場合は、その所有者は、その選択で、工作物の価格を弁償してその新たな物を自己のものにするか、または、材料の補償を請求できる。

新たな物の形成中に悪意が介入すると、材料の所有者はその実行者に何も支払うことなく工作物を自己の物とする権利、または、材料の価格と損害が発生するとその損害の弁償を実行者に請求する権利を持つ。

### **Capítulo 3. Del deslinde y amojonamiento**

#### 第 3 節：境界の確定と境界設定

**Artículo 384.** Todo propietario tiene derecho a deslindar su propiedad, con citación de los dueños de los predios colindantes.

La misma facultad corresponderá a los que tengan derechos reales.

第 384 条 所有者の全ては、隣接土地の所有者を（裁判に）呼出して自己の所有地の境界を定める権利を有する。

この同じ権能は物権を有する者に属する。

**Artículo 385.** El deslinde se hará en conformidad con los títulos de cada propietario y, a falta de títulos suficientes, por lo que resultare de la posesión en que estuvieren los colindantes.

第 385 条 境界確定は、各所有者の（所有の）権原証書に従ってなされる。十分な権原証書がない場合は、隣接地者が有する占有関係の結果によりなされる。

**Artículo 386.** Si los títulos no determinasen el límite o área perteneciente a cada propietario, y la cuestión no pudiera resolverse por la posesión o por otro medio de prueba, el deslinde se hará distribuyendo el terreno objeto de la contienda en partes iguales.

第 386 条 権原証書が各所有者に属する境界または面積を決定しない場合、また、そ

の問題が占有関係または他の証拠方法でも解決されない場合は、境界確定は紛争土地を等分に分配してなされる。

**Artículo 387. Si los títulos de los colindantes indicasen un espacio mayor o menor del que comprende la totalidad del terreno, el aumento o la falta se distribuirá proporcionalmente.**

第 387 条 (両) 隣接者の権原証書がその土地の全部を包含する面積より多いかまたは少ない面積を表示する場合は、その増分または減分は比例して分配される。

#### **Capítulo 4. Del derecho de cerrar las fincas rústicas**

第 4 節：地所を囲む権利

**Artículo 388. Todo propietario podrá cerrar o cercar sus heredades por medio de paredes, zanjas, setos vivos o muertos, o de cualquier otro modo, sin perjuicio de las servidumbres constituidas sobre las mismas.**

第 388 条 全ての所有者は、壁、溝、生垣、垣根またはその他の方式で、自己の土地を、その土地に設定された地役権を損なうことなく、囲むことができる。

#### **Capítulo 5. De los edificios ruinosos y de los árboles que amenazan caerse**

第 5 節：壊れかけの建物および倒壊の危険がある樹木

**Artículo 389. Si un edificio, pared, columna o cualquiera otra construcción amenazase ruina, el propietario estará obligado a su demolición, o a ejecutar las obras necesarias para evitar su caída.**

**Si no lo verificare el propietario de la obra ruinoso, la Autoridad podrá hacerla demoler a costa del mismo.**

第 389 条 建物、壁、柱または他の建築物が壊れる危険がある場合、所有者は、その撤去の責任、または、その倒壊を避けるために必要な工事を実施する責任を負う。

壊れかけた工作物の所有者がそれを実行しない場合は、当局は所有者の費用で撤去することができる。

**Artículo 390. Cuando algún árbol corpulento amenazare caerse de modo que pueda causar perjuicios a una finca ajena o a los transeúntes por una vía pública o particular, el dueño del árbol está obligado a arrancarlo y retirarlo; y si no lo verificare, se hará a su costa por mandato de la Autoridad.**

第 390 条 朽ちている樹木が、他人の地所または公共または私的道路を通行する者に害を与えるように倒壊する危険がある場合、樹木の所有者はそれを引抜いて撤去する責任を負う。実行しない場合は、その者の費用で当局の命令によりなされる。

**Artículo 391. En los casos de los dos Artículos anteriores, si el edificio o árbol se cayere, se estará a lo dispuesto en los Artículos 1.907 y 1.908.**

第 391 条 前二条の場合、建物または樹木が倒壊すると、第 1907 条と 1908 条の規定

が適用される。