

## SECCION SEGUNDA

### DE LA PROPIEDAD

#### CAPITULO I

##### NOCIONES PRELIMINARES

1.—Es una verdad trivial que **todo hombre es libre para obrar a su gusto, siempre que no infrinja la libertad igual de los demás hombres.** Síguese de aquí que cada hombre está facultado para procurarse cuantas ventajas le sea dado obtener por medio de sus esfuerzos, a condición de que no impida a sus semejantes hacer otro tanto. Si un hombre, pues, merced a un vigor muscular extraordinario, a una inteligencia altamente inventiva o a una gran dedicación, produce determinados bienes sin perjudicar a ninguna otra persona, este hombre tiene derecho inconcusamente para disponer de un modo exclusivo de tales bienes; podrá, así, o bien aprovecharlos en su propio uso, o bien cederlos a una tercera persona, lisa y llanamente o bajo determinadas condiciones. **Este derecho que todo hombre tiene**

para gozar y disponer de los bienes que ha adquirido por medio de sus esfuerzos, constituye lo que se llama **propiedad.**

2.—Si los pueblos no reconociesen el derecho de propiedad ni lo **garantizasen** debidamente, ningún hombre querría producir nada, sabiendo que estaba expuesto a que las autoridades o cualquier individuo más fuerte que él le arrebatasen el fruto de su trabajo; la sociedad se desorganizaría entonces y aun podría perecer. Felizmente, en nuestros días no existe pueblo civilizado que no proteja el derecho de propiedad. Entre nosotros, por ejemplo, este derecho está elevado al rango de garantía individual por la Constitución. Nuestro Código Civil, también proclama que **la propiedad es inviolable y que no puede ser ocupada sino por causa de utilidad pública y previa indemnización.**

3.—Casi es inútil decir que el derecho de propiedad, como todos los otros derechos, está **restringido** por el bien público. De aquí que nuestras leyes hayan establecido varias limitaciones a la propiedad; así, el Estado puede expropiarnos, como acabamos de indicar, por causa de utilidad pública y mediante indemnización, despojándonos, verbigracia, de un terreno donde sea conveniente construir una vía férrea para mejorar el comercio, la industria o la agricultura; puede igualmente obligar a cualquier individuo a que cierre una zanja o un pantano de su propiedad, si son perjudiciales a la vida o a la salud de los vecinos. Pero las restricciones del derecho de propiedad deben de estar consignadas **expresamente** en las leyes, porque, de otro modo, la propiedad no sería inviolable y, antes bien, quedaría sometida al capricho o arbitrariedad de las autoridades. Por esto dice el Código Civil que la **propie-**

dad es el derecho de gozar y disponer de una cosa, sin más limitaciones que las que fijan las leyes.

4.—Son objeto de apropiación todas las cosas que no están excluidas del comercio, esto es, las que pueden ser poseídas por un hombre exclusivamente, y las que la ley no declara irreductibles a propiedad particular. Así, cualquier individuo puede adquirir en propiedad un reloj, un caballo, una casa; en cambio, ninguna persona podrá, verbigracia, apropiarse el aire o la luz del sol, porque es naturalmente imposible, ni los monumentos arqueológicos, porque lo prohíbe la ley. Hay, por lo mismo, ciertas cosas que están fuera del comercio por su propia naturaleza, y otras que lo están por disposición de la ley.

5.—Las cosas que pueden ser objeto de propiedad se dividen primeramente en **bienes muebles**, (palabra derivada de la voz latina *mobilis*, que significa *movible*) y en **bienes inmuebles**, (no movibles). De acuerdo con esto, el Código Civil considera bienes muebles los cuerpos que pueden trasladarse de un lugar a otro, ya se muevan por sí mismos, como los animales, ya por efecto de una fuerza exterior, como las sillas, las mesas, etc.; y comprende entre los **inmuebles las tierras** y cuantos objetos estén **unidos a éstas** de una manera fija, como las construcciones, que no son susceptibles de transporte, y las plantas y los árboles, mientras no se separan del suelo.

6.—Además de la división anterior, la ley reconoce otras: la de **bienes de propiedad pública**, esto es, los que pertenecen a la Federación, a los Estados y a los Municipios, y la de **bienes de propiedad privada**, o sean los que pertenecen a los particulares y de los que no puede aprovecharse ninguna persona sin consentimiento del dueño.

7.—Por último, la ley agrupa en una clase es-

pecial los **bienes mostrencos**, que son los que **carecen de dueño**, ya porque éste los haya perdido por casualidad o ya porque los haya abandonado intencionalmente; respecto a ellos hay que conocer las siguientes reglas:

I.—La persona que halle una cosa perdida o abandonada, debe **entregarla** dentro de las 24 horas siguientes a la autoridad política o municipal, para que ésta, por medio de publicaciones, procure que llegue hasta el dueño la noticia del hallazgo; si el dueño no se presenta, la cosa se vende, previo avalúo de peritos, y del precio que se obtenga, se da una **cuarta parte** a la persona que la halló.

II.—Si un individuo sabe que se encuentra abandonado algún **inmueble**, puede hacer el denuncia respectivo ante la autoridad política del lugar, para que ésta proceda como está indicado en la regla anterior y le entregue la **cuarta parte** a que tiene derecho, en el caso de que el dueño no se presente a reclamar el inmueble.

#### CUESTIONARIO

- 1.—¿Qué es lo que constituye la propiedad?
- 2.—¿De qué manera está protegida entre nosotros?
- 3.—¿Qué es lo que restringe este derecho? ¿Qué disponen nuestras leyes acerca del particular?
- 4.—¿Qué cosas pueden ser objeto de propiedad?
- 5.—¿Cuál es la primera división de los bienes?
- 6.—¿Cuál es la segunda división que se ha establecido respecto de los mismos?
- 7.—¿Qué se entiende por bienes mostrencos? ¿A cuáles reglas están sujetos?

## CAPITULO II

### MEDIOS DE ADQUIRIR LA PROPIEDAD

1.—La **ocupación**, o sea la simple tenencia o posesión de una cosa que no pertenece a nadie, fue, en los tiempos primitivos, casi el único medio de adquirir la propiedad; así, cuando una tribu llegaba a un lugar deshabitado que le agradaba, tomaba posesión de él y de cuantos objetos comprendía, considerándose desde entonces su exclusiva propietaria. La **ocupación**, sin embargo, ha venido limitándose necesariamente a medida que más se ha generalizado la propiedad, y hoy día no tiene aplicación sino respecto de la **caza**, de la **pesca**, del **buceo de perlas** y de los **tesoros**; de aquí que las reglas prescritas por el Código Civil en materia de **ocupación**, puedan reducirse a las tres siguientes:

I.—El derecho de apropiarse los productos de la **caza** es enteramente libre en terreno público; cualquiera persona puede apropiarse, además, **animales bravíos**, conforme a los reglamentos de policía.

II.—La **pesca** y el **buceo de perlas** son igualmente libres en las aguas públicas y de uso común, salvo lo que dispongan los reglamentos administrativos.

III.—El **tesoro oculto** pertenece al individuo que

lo descubre en sitio de su propiedad; si el descubrimiento se hace en sitio ajeno, una mitad del tesoro corresponde al descubridor y la otra mitad al propietario del sitio.

2.—La propiedad sería casi inútil si los propietarios no tuviesen el derecho de disponer de los productos de las cosas de su propiedad; por ejemplo, de nada nos serviría tener un terreno si no se nos permitiera aprovechar la madera, los cereales y demás objetos que produjese; tampoco obtendríamos ninguna ventaja de un edificio que fuese nuestro, pero cuyas rentas pudieran sernos arrebatadas por cualquier individuo. Para evitar tales absurdos y dar a la propiedad la mayor amplitud posible, las leyes han dispuesto siempre que el **dueño de una cosa puede disponer no sólo de todo lo que ésta produce, sino también de cuanto se le une o incorpora natural o artificialmente.**

Este último derecho se llama **accesión**, (palabra derivada de la voz latina **accessio**, que significa **acrecentamiento**).

Para mayor claridad, manifestaremos que, en virtud del derecho de **accesión**, pertenecen al propietario: los frutos **naturales**, o sean los productos espontáneos de la tierra, y las crías, pieles y demás productos de los animales; los frutos **industriales**, que son los que producen las heredades o fincas de cualquier especie, merced al trabajo o cultivo; y los frutos **civiles**, esto es, los alquileres de los bienes muebles, los réditos de los capitales y todos los otros productos que no provienen directa o inmediatamente de la cosa.

3.—Si un propietario y sus herederos tuvieran derecho eternamente de reclamar las cosas que aquél abandonó o perdió desde tiempo inmemorial, nin-

gún propietario actual estaría al abrigo de reclamaciones que se fundasen en supuestos o verdaderos derechos nacidos hace centenares o miles de años. Toda propiedad daría origen, así, a infinitos litigios, con lo cual la sociedad acabaría por desorganizarse. A fin de evitarlo, la ley previene que **la persona que haya poseído una cosa durante determinado tiempo y bajo ciertas condiciones, tiene derecho de adquirir la propiedad de la misma cosa.** Dase el nombre de **prescripción** a este derecho.

Advertimos que la **prescripción** es un medio no sólo de obtener el dominio de una cosa, sino, además, de **librarse de una carga u obligación**, por ejemplo, del pago de una deuda, mediante el transcurso de determinado plazo y el cumplimiento de ciertos requisitos señalados por la ley. En el primer caso, se dice que hay **prescripción positiva**, y en el segundo, que hay **prescripción negativa**.

La **posesión** que de una manera general exige la ley para que pueda verificarse la **prescripción positiva**, necesita estar fundada en **justo título**, ser **pacífica** o no adquirida con violencia, y, **además, continua y pública**.

Pero la misma ley pasa a establecer de un modo particular que los bienes **inmuebles** se prescriben con buena fe en **diez** años, y con mala fe en **veinte**; y los **muebles** en **tres** años, si la posesión es de buena fe y se funda en justo título, o en **diez** años, en caso contrario.

Por lo que hace a la **prescripción negativa**, basta saber que en la mayoría de los casos se realiza, haya o no buena fe, por el solo lapso de **veinte** años contados desde que la obligación puede exigirse conforme a derecho; verbigracia, tratándose de un pagaré, el tiempo fijado debe contarse desde

el vencimiento del crédito. En algunos casos, por ejemplo, cuando se trata del cobro de honorarios de abogados y médicos, la prescripción negativa se verifica en tres años; por lo contrario, la obligación de dar alimentos es imprescriptible.

La prescripción se **suspende**, o, lo que es igual, no puede comenzar ni correr: contra los menores e incapaces, antes del nombramiento de tutor; entre ascendientes y descendientes, mientras dura la patria potestad, y en otros casos análogos que expresa la ley.

Por último, la prescripción se **interrumpe** o deja de ser continua si el poseedor es **privado** de la posesión de la cosa o del goce del derecho durante un año; si se le demanda judicialmente la una o el otro y si la persona a cuya favor corre la prescripción **reconoce** expresa o tácitamente el derecho de la persona contra quien prescribe.

4.—**El denuncia**, que es también uno de los medios que existen para adquirir la propiedad, sólo tiene aplicación en materia de **minas y terrenos baldíos**. Nuestra ley minera ordena que las pertenencias mineras que no estén enajenadas ya, se **concedan** al primero que las denuncie o solicite, debiendo abarcar **toda** la extensión que indique el interesado. La Ley sobre ocupación y enajenación de terrenos baldíos previno de una manera análoga que todo habitante de la República, mayor de edad y con capacidad legal para contratar, tiene derecho de **denunciar** terrenos baldíos en cualquier parte del territorio nacional sin limitación de extensión.

5.—Proclama el artículo 40. de la Constitución que a ninguna persona podrá impedirse que se dedique a la profesión, industria, comercio o trabajo que le acomode, siendo lícitos. El ejercicio de

esa libertad sólo podrá vedarse por determinación judicial, cuando se ataquen los derechos de tercero, o por resolución gubernativa, dictada en los términos que marque la ley, cuando se ofendan los derechos de la sociedad. Nadie puede ser privado del producto de su trabajo, sino por resolución judicial. Con el objeto de reglamentar este derecho, el Código Civil, después de enunciar en términos generales que la **propiedad de los productos del trabajo y de la industria se rige por las leyes relativas a la propiedad común**, establece que los habitantes de la República tienen **derecho exclusivo de publicar y reproducir cuantas veces quieran** el todo o parte de sus obras originales, por copias manuscritas, por la imprenta, por la litografía o por cualquier otro medio semejante; y que los autores **dramáticos**, además del derecho exclusivo que tienen respecto a la publicación y reproducción de sus obras, lo tienen también exclusivo respecto a la **representación** de éstas.

Ahora bien, para **adquirir la propiedad** de una obra literaria, dramática o artística, el autor debe de ocurrir a la Secretaría de Educación Pública haciendo constar que se reserva sus derechos y acompañando dos ejemplares de la obra de que se trata; si ésta es de arquitectura, pintura, escultura u otro arte de la misma clase, el interesado presentará solamente un ejemplar del dibujo, diseño o plano, con expresión de las dimensiones y demás circunstancias que caractericen dicha obra.

Por último, la ley sobre **privilegios exclusivos** previene que todo mexicano o extranjero, inventor o perfeccionador de alguna industria o arte o de objetos a ellas destinados, tiene derecho a la explotación exclusiva de su invento o perfeccionamiento

durante cierto número de años, bajo las reglas y condiciones que enuncia la propia ley.

6.—Acabamos de estudiar la **ocupación, la accesión, la prescripción, el denuncia y el trabajo** como medio de adquirir la propiedad. Entre éstos se encuentran, además, los **contratos** y las **sucesiones** o herencias, de que trataremos en los capítulos siguientes.

#### CUESTIONARIO

1.—¿En qué casos tiene lugar la ocupación? ¿A qué reglas está sujeta?

2.—¿Qué se entiende por derecho de accesión? ¿Cuáles son las reglas que lo rigen?

3.—¿Qué se entiende por prescripción? ¿En cuántas especies se divide? ¿Qué requisitos debe llenar la posesión para que pueda verificarse la prescripción positiva? ¿En cuánto tiempo se prescriben los bienes inmuebles? ¿En cuánto tiempo los bienes muebles? ¿Qué tiempo requiere la prescripción negativa? ¿Puede correr en todo caso la prescripción? ¿Cuándo se interrumpe?

4.—¿En qué casos tiene lugar el denuncia? ¿Qué disponen acerca de este particular nuestras leyes de minas y de terrenos baldíos?

5.—¿Qué previene nuestra Constitución respecto al trabajo y sus productos? ¿De qué manera reglamenta el Código Civil esta prevención constitucional? ¿Cómo se adquiere la propiedad de una obra literaria, dramática o artística? ¿Qué previene la ley sobre privilegios exclusivos?

6.—¿Cuántos y cuáles son los medios que existen para adquirir la propiedad?