

II

De la división de los bienes.

El Código civil ha considerado los bienes bajo dos aspectos diferentes:

1°. En sí mismos; según su naturaleza propia, ó la que les atribuye la ley:

2°. En sus relaciones con las personas que los poseen.

Considerados bajo el primer aspecto, los bienes son muebles ó inmuebles.

Se llaman muebles las cosas ó bienes que se pueden mover ó trasportar de un lugar á otro, ya por sí mismos, como los animales, que se designan bajo el nombre de semovientes, ya por obra de los hombres.

Se llaman inmuebles, como lo indica la palabra misma, aquellas cosas ó aquellos bienes que no pueden trasportarse de una parte á otra sin destruirlos ó deteriorarlos.

Esta distinción es de suma importancia, porque, sin fundarse en ninguna ficción del derecho, comprende, como dice Navarro Amandi, cosas que necesariamente deben dividirse para aplicar á cada grupo los principios del derecho que según su distinta naturaleza debe regirlas.

La importancia de esta división resalta, teniendo presente que los bienes están regidos por distintas reglas, según su naturaleza mueble ó inmueble.

Por ejemplo, las cosas muebles se tienen como existentes en el domicilio de su dueño, aun cuando realmente se encuentren en otra parte, y están regidas por las leyes de aquél.

Por el contrario, los bienes inmuebles ó raíces, bajo cuyo nombre se les designa también, se hayan regidos por las leyes del lugar en donde están situados.

Natural era, que división tan importante, mereciera la sanción de la ley, siendo el objeto de preceptos expresos.

El artículo 781 del Código civil declara, que las cosas que pueden ser objeto de propiedad son muebles ó inmuebles. 1.

1 Artículo 683, Código civil de 1,884.

III

De los bienes inmuebles.

Son bienes inmuebles, según el artículo 782 del Código civil. 1

1°. Las tierras, los edificios y demás construcciones que no pueden trasportarse:

2°. Las plantas y los árboles, mientras estuvieren unidos á la tierra; los frutos pendientes en los mismos árboles y plantas, mientras no sean separados de ellos por cosechas ó cortes regulares:

3°. Todo lo que esté unido á un edificio de una manera fija, de mo-

1 Art. 684, Código civil de 1,884. Este precepto fué adicionado en los términos siguientes: "Son bienes inmuebles. . . VIII. Los animales que formen el pie de cría en los predios rústicos destinados total ó parcialmente al ramo de ganadería."

Esta adición crea una nueva especie de bienes inmuebles por razón de su destino, y está perfectamente justificada en las siguientes razones expuestas por la 1ª Comisión de Justicia en la Cámara de Diputados, exponiendo los motivos de las reformas hechas en el Código de 1870:

"Las ligeras correcciones que se han hecho en los libros segundo y tercero no tienen grande importancia, y como antes se ha dicho, se reducen muy especialmente á suprimir aquellas disposiciones que son de procedimientos, y á esclarecer otras que tal vez tengan algún defecto de redacción. Solamente en materia de hipotecas se han introducido dos modificaciones, que espera la Comisión que serán de la aprobación de la Cámara, porque la diversidad que se nota en las resoluciones que sobre estos puntos se han pronunciado en los tribunales, demuestran que es necesaria una disposición legislativa para que se uniforme la jurisprudencia."

"Conforme al art. 1,944 del Código, la hipoteca de predios comprende: la área ó superficie que sirve de base á los edificios ó cualesquiera otras construcciones ejecutadas sobre el área, y se extiende á las mejoras y acciones naturales, y á los objetos muebles que el propietario agregue á perpetuidad á la finca hipotecada. Según esta prevención, cuando se constituye hipoteca sobre finca destinada á la cría de ganado, el pie de cría debe quedar incluido en la hipoteca, tanto porque este es un mueble agregado á perpetuidad á la propiedad, como porque en las fincas de esta clase, el principal valor consiste en el ganado, siendo insignificante el que pueda tener el terreno, pues que solamente se dedican á pastos aquellas tierras que no son susceptibles de un cultivo más ventajoso. Mas al decidir estos negocios, los tribunales han tropezado con el inconveniente de no tener una regla para fijar la cantidad de ganado que debe considerarse inmovilizada, y en medio de esta incertidumbre, unas veces se ha resuelto que todos los ganados existentes al hacerse efectiva la hipoteca están afectos á ella, y otras que el ganado no forma parte de la propiedad inmueble, y que, por lo mismo, no se halla comprendido en la hipoteca. Ambas decisiones han parecido á la Comisión igualmente contrarias á los principios admitidos hoy en la ciencia del derecho; pues conforme á ellos, el semoviente en su generalidad no puede considerarse como susceptible de ser hipotecado, pero si hay una parte de él que por razón del giro á que esté consagrado el predio debe permanecer constantemente unida con éste, ya vendrá á formar un todo con ella, que pueda y deba quedar comprendido en la garantía que se quiera prestar con la misma finca."

"Según el antiguo derecho, se entendía por bienes inmuebles ó raíces, únicamente la superficie del terreno y las casas ó edificios construidos sobre ella; pero

do que no pueda separarse sin deterioro irreparable del mismo edificio ó del objeto á él adherido:

4°. Las estatuas colocadas en nichos construídos en el edificio exclusivamente para ellos.

5°. Cualquier objeto artístico, incrustado en el edificio:

6°. Los estanques de peces, los palomares, las colmenas y los demás viveros de animales:

7°. Las máquinas, vasos, instrumentos ó utensilios destinados por el propietario de una finca para el uso propio de la industria en que aquélla se ejerciere; y las cañerías de cualquiera especie que sirven ya para conducir el agua á la finca, ya para extraerla de ella:

8°. Las servidumbres y demás derechos reales sobre inmuebles.

el Código Napoleón, adoptando las teorías de algunos tratadistas, y esclareciendo ciertas disposiciones obscuras de la legislación romana. (L. 13 § 31 D. act. emp. y la L. 17, del mismo título), dividió los bienes raíces en dos clases: aquellos que son inmuebles por su naturaleza, y los que lo son por el destino á que se consagran; y entre éstos puso los muebles que el propietario introduce al predio para el servicio y desarrollo de la negociación á que se haya destinado. Esta distinción fué adoptada por los Códigos modernos que han tomado por modelo las leyes francesas, y hoy está generalmente recibida, de manera que ya se ha elevado á la categoría de principio jurídico, que se consideran como bienes raíces para todos los efectos legales los muebles que sirven para la labranza del predio y que se introducen en él con ánimo de que le permanezcan unidos á perpetuidad."

"Se quejan, sin embargo, los juriscultos, de que estas disposiciones legales no son bastante explícitas para que puedan tener su aplicación práctica, uniforme, y aún alguno de ellos, bastante ilustrado, V. Marcadé, dice que nada hay menos lógico ni menos exacto que esta distinción, y que le parece imposible llegar á un resultado satisfactorio, aplicando estas prevenciones conforme á su letra y á su espíritu. Pero en estas críticas hay más de adhesión á la antigua escuela que de justicia y de imparcialidad; es un hecho que en los edificios en que se tiene una negociación de cualquiera clase fabril ó agrícola, valen bien poco por sí solos y considerados independientemente del uso á que están destinados y lo es igualmente que no puede hacerse de ellos un uso productivo sino es cuando se hallan provistos convenientemente de las máquinas, útiles y semovientes necesarios para el giro; por lo mismo, estas acciones son las que vienen á dar importancia al predio y deben considerarse como parte constitutiva de él y sujetar en consecuencia á las mismas disposiciones legales. Vincenzo Cattaneo, el más entendido de los comentadores del Código de Italia, estima la inmovilización de los bienes destinados al cultivo como una protección debida á la agricultura; y Pothier, precursor ó inspirador del Código civil francés, en su tratado de la comunidad conyugal, manifestaba ya el deseo de que se dictara una ley declarando que las bestias de labor formaban parte del fundo á que estuvieran destinadas."

"Inspirada en estas ideas la Comisión, y deseando resolver los casos prácticos á que ántes ha aludido, además de conservar la prevención del Código actual que declara inmovilizados los bienes muebles destinados por el propietario de una finca para el uso propio de una industria que en aquellos se ejerciere, propone como adición que se consideren igualmente como inmuebles los animales que forman el pie de cría en los predios rústicos destinados total ó parcialmente al ramo de ganadería; y como consecuencia de esta disposición, al designar cuales son los bienes comprendidos en la hipoteca, añade: los animales que forman el pie de cría, haciéndose la designación de ellos en la escritura constitutiva de la hipoteca."

Aunque la ley no lo dice expresamente, sin embargo, se deduce de la misma división que antecede, que los bienes son inmuebles por su naturaleza, por su destino, ó por los objetos á los cuales se aplican.

Son inmuebles por su naturaleza, aquellos que es imposible trasportar de un lugar á otro.

Son inmuebles por su destino, los muebles que, conservando su naturaleza movable, tienen, por ficción de la ley, la de los inmuebles con los cuales están íntimamente relacionados.

Los inmuebles por razón del objeto al cual se aplican, son los bienes que se llaman incorporales, las servidumbres y todos los derechos reales sobre bienes raíces que participan de la naturaleza de éstos sobre los cuales se constituyen.

De lo expuesto se infiere, que de las tres especies de bienes que hemos definido, dos no son en realidad bienes inmuebles, y que los de la otra, sólo tiene esta cualidad por una ficción de la ley.

Son inmuebles por su naturaleza, las tierras, los edificios las plantas y los árboles mientras están unidos al suelo, las cosechas y frutos pendientes, las máquinas, vasos, instrumentos ó utensilios destinados por el propietario de una finca para el uso propio de la industria que ejerciere, las cañerías de cualquiera especie que sirven, ya para conducir el agua á la finca, ya para extraerla de ella, y en general todo lo que esté unido á la tierra de un modo permanente.

Todos los autores sostienen, con razón, que propiamente hablando no hay otros bienes inmuebles por su naturaleza, que las tierras, pues los edificios no son más que un conjunto de cosas muebles, cuya naturaleza se modifica por su adherencia al suelo; pero por no ser trasportables de un lugar á otro, la ley los asimila al suelo con el cual parecen confundirse.

Por la misma razón, son inmuebles por su naturaleza, los árboles, las plantas, las cosechas y los frutos pendientes, porque reciben su vida del mismo suelo en que arraigan, y en general no pueden trasportarse sin perecer ni deteriorarse; por cuyo motivo, siempre se les ha considerado como partes del fundo y siguen sus cambios de dominio (Leyes 44, tít. 1°, lib. 6, y 25, § 6. tít. 8, lib. 42, D.)

Finalmente: por razón de la adherencia al suelo ó al edificio, son raíces por su naturaleza los instrumentos, utensilios, vasos y máquinas, destinados por el propietario de aquél al uso propio de la industria

que en él ejerciere, así como las cañerías para introducir agua á la finca ó sacarla de ella.

Para hacer más fácilmente comprensible la distinción de los bienes inmuebles por su naturaleza, definen los autores qué cosa es un edificio, diciendo que se entiende por tal no sólo los muros de que está formado, sino también todos los accesorios que son esenciales y cuya falta haría que el edificio estuviera incompleto é incapaz de servir para el objeto de su destino: tales son; las escaleras, las puertas y ventanas, las cerraduras, las verjas, pisós, los techos, etc.

En cuanto á las máquinas, instrumentos, utensilios y otros accesorios necesarios para la industria que se ejerce en la finca ó edificio, aunque la ley no distingue, según la opinión de respetables juriscónsultos, se debe distinguir si es el propietario quién los ha colocado, ó un arrendatario.

En el primer caso, según la fracción 7^a del artículo 782 del Código, tales objetos se inmovilizan, toman la naturaleza del edificio ó finca en donde se establecen, porque le sirven de auxiliares y se confunden con él, formando un todo.¹

En el segundo caso conservan su naturaleza mueble, porque pertenecen al arrendatario, y permanecen distintos del edificio con el cual no se confunden, y por lo mismo, puede retirarlos concluido el tiempo del arrendamiento.

No admitimos de una manera absoluta el segundo miembro de esta distinción; pues creemos que, si los vasos ó máquinas se han adherido al edificio de manera que no se les pueda separar sin destruirlos ó sin grave deterioro de ellos ó del edificio, forman un todo con éste y se identifican y confunden de tal modo, que se convierten en inmuebles por su naturaleza, y pierde su dominio el locatorio conservando los derechos de que hablaremos después (art. 878, Cód. civ.)²

De lo expuesto se infiere, que los edificios y sus accesorios, los árboles, las plantas y los frutos que éstos producen son inmuebles por su adherencia al suelo, que pierden esa naturaleza cuando dejan de estar unidos á éste y que se convierten necesariamente en muebles.

¹ Artículo 684, fracción 7^a, Código civil de 1,884.

² Artículo 781, Código civil de 1,884.

Pero esta consecuencia no constituye una regla absoluta, porque bajo cierto aspecto y con relación á ciertas personas se distinguen los árboles, las plantas y los frutos del suelo al cual están adheridos, y se les considera como muebles.

Por ejemplo, en los casos siguientes:

1^o. Respecto del arrendatario del suelo en que se encuentran los árboles, las plantas y los frutos:

2^o. Respecto del comprador de árboles, plantas ó cosechas en pie.

En estos casos desaparece el carácter inmueble de los árboles, las plantas y los frutos, pues aun cuando están unidos al suelo, constituyen una cosa principal, distinta y civilmente separada de aquél.

En efecto, el propietario no ha cedido una parte del fundo, esto es, los árboles, las plantas y los frutos en pie, sino el derecho de abatirlos, de cortarlos y cosecharlos, de adquirir esas cosas en el momento en que se hacen muebles por la separación del suelo.

Por la misma razón, se consideran como muebles los materiales de un edificio comprado para demolerlo.

La distinción de bienes inmuebles por su destino es muy útil, pero presenta graves dificultades en su aplicación, porque es muy difícil señalar con toda exactitud el límite preciso que separa los inmuebles por su naturaleza de los inmuebles por su destino, y éstos de los muebles.

Los inmuebles por su destino son los muebles por su naturaleza, pero que por ficción de la ley se les da la de aquellos con los cuales están íntimamente relacionados.

En otros términos; son inmuebles por su destino, los muebles por su naturaleza que se han unido perpetuamente á un inmueble, por el propietario, como sus dependencias ó accesorios, formando un todo con él; de manera que en lo sucesivo, no se les puede considerar aisladamente, sino en su unión íntima con el inmueble, como su parte integrante ó accesoria.

Esta perpetuidad de destino que une el mueble al inmueble, que los confunde para formar un todo, le imprime á aquél, por ficción de la ley, la naturaleza de éste.

Pero esta ficción está perfectamente justificada, porque los inmuebles por sí solos no podrían servir para su objeto; por ejemplo,

las fincas destinadas á la agricultura, sin los animales de labranza y sin los instrumentos precisos para preparar los terrenos y para cultivarlos.

Por consiguiente, nada hay más racional y justo que considerar estos muebles como accesorios indispensables del inmueble, supuesto que sin ellos está incompleto y es insuficiente para llenar el objeto de su destino.

Pero para que los muebles adquieran la naturaleza inmueble, se requieren las siguientes condiciones:

1^a. Que los muebles se hayan unido por el propietario á los inmuebles:

2^a. Que se hayan unido á perpetuidad.

Por tal motivo, la ley reputa como inmuebles los siguientes, que por su naturaleza son muebles:

1^o. Las estatuas colocadas en nichos construidos en el edificio, exclusivamente para ellas:

2^o. Los objetos artísticos incrustados en el edificio:

3^o. Los estanques de peces, los palomares, las colmenas y los demás viveros de animales. (Fracciones 4^a, 5^a y 6^a, art. 782, Cód. civ.) 1

Los comentaristas del derecho Francés, de donde está tomada esta distinción, dicen, que el propietario de un fundo no posee los peces de los estanques, las palomas de los palomares y los demás animales de los viveros, como objetos particulares é independientemente del fundo en que se encuentran; sino que tienen la propiedad de ellos con ocasión del fundo y porque éste le pertenece. Y no distinguiéndose esos animales de los estanques, de los palomares y de los viveros en donde conservan su libertad natural, están civilmente confundidos con ellos y participan de su naturaleza.

Pero esta regla no es aplicable cuando las palomas se tienen en jaulas, los peces en vasos ó en cubas y los animales en viveros móviles como las jaulas, porque estando *sub manu et custodia nostra*, y por consiguiente, á disposición del propietario, le pertenecen *per se* esto, es, independientemente del lugar en que están reservados para las necesidades de la familia.

1 Artículo 684, fracciones 3^a, 4^a y 5^a, Código civil de 1,884.

En cuanto á las colmenas, opina Valette, que no estando incorporadas al fundo, como lo están los estanques, los palomares y los viveros, no se pueden reputar inmuebles por su destino sino en el sentido literal y estricto, es decir, bajo la condición de haber sido colocados por el propietario.

Los bienes incorporeales no son por su naturaleza propia muebles ó inmuebles, porque no tienen una existencia natural, y consisten en una mera abstracción.

Por ese motivo, el derecho romano solo aplicaba á los bienes corporales la distinción de muebles é inmuebles.

Pero inspirándose nuestro derecho en el Código Francés, ha aplicado á los derechos la distinción de muebles é inmuebles; y no sin razón.

Por más que los derechos sean meras abstracciones perceptibles sólo por la inteligencia, tienen siempre una relación íntima con los objetos exteriores á los cuales se aplican.

Por esto es, que no podemos comprender la existencia de un derecho sin un objeto al cual esté íntimamente relacionado, y que, por decirlo así, lo materialice y lo represente; y este objeto es el bien material sobre el cual reposa.

Esta íntima relación entre el derecho y el objeto al cual se aplica, ha conducido necesariamente á calificar la naturaleza de aquél por la de éste, declarándolo mueble ó inmueble, según el objeto á que se aplica.

Esta regla establecida por Pothier en los términos siguientes:

“Actio quæ tendit ad mobile mobilis est; actio quæ tendit ad immobili est immobilis,” tiene por fundamento los siguientes preceptos del derecho Romano:

Is qui actionem habet ad rem recuperandam, ipsam rem habere videtur (Ley 15, D, *div. reg. jur.*)

Rem in bonis nostris intelligimur quoties possidentis exceptionem, aut amitentes, ad recuperandam eam actionem habemus (Ley 52, D. *de adq. rer. dom.*)

De manera, que, según la regla establecida, es inmueble el derecho que tiene por objeto un bien inmueble, y por el contrario, es mueble el derecho que tiene por objeto un bien mueble.