

Pero hay que advertir, que en nada se afecta la naturaleza del derecho por lo manera con que se aplica al objeto con que está relacionado; esto es, ya sea real, ya personal, pues en uno y en otro caso, si se aplica á un objeto inmueble, es á su vez inmueble.

El derecho real consiste en la facultad concedida á una persona de atribuirse, con exclusión de cualquiera otra, la utilidad total ó parcial de una cosa.

El derecho personal es la facultad que tiene una persona de exigir de otra ú otras que le procuren alguna utilidad ó provecho, dando, haciendo, ó absteniéndose de hacer algo.

Por ejemplo, el derecho de propiedad, que consiste en la facultad de usar libremente una cosa con exclusion de cualquiera otra persona, es un derecho real; y el que tiene un individuo para que otro le entregue una cantidad de dinero ó le haga alguna cosa, es un derecho personal.

En consecuencia, el derecho real crea entre las personas y las cosas una relación directa é inmediata, de manera que sólo existen en él dos elementos; la persona que es el sujeto activo del derecho, y la cosa objeto de éste.

El derecho personal crea solamente una relación entre la persona á quien pertenece y otra que está obligada hácia ella, por razón de una cosa ó de un hecho, de manera que existen tres elementos: la persona sujeto activo del derecho, que se designa bajo el nombre de acreedor; la persona sujeto pasivo del derecho, llamada deudor, y la cosa ó el hecho objeto de aquel (Demolombe, tomo 7º Núm. 464.)

La causa eficiente del derecho personal es la obligación, cualquiera que sea su origen, y la del derecho real es la enajenación, ó más bién dicho, los medios por los cuales se trasmite en todo ó en parte la propiedad.

En otros términos; el derecho real es un derecho adquirido que existe desde luego sobre una cosa determinada, y el derecho personal es la vía para obtener el real.

Por ejemplo, si alguno es propietario de alguna cosa tiene un derecho real sobre ella; pero si alguno está obligado á darle á otro una cosa, tiene éste un derecho personal, que se convertirá en uno real cuando el deudor haya cumplido su obligación.

Además, el derecho real tiene por correlativo una obligación general, impuesta á todos los individuos de abstenerse de todos aquellos actos que puedan impedir su ejercicio; y el derecho personal tiene por correlativo una obligación relativa, impuesta sólo á determinadas personas.

Por esto se distinguen por los juri-consultos, diciendo, que el derecho real es absoluto y obliga á todos, y el personal es relativo y sólo obliga á determinada persona.

Establecidos estos precedentes, podemos conocer qué derechos son reales, es decir, aquellos que afectan directa é indirectamente las cosas con las cuales están relacionados.

Tales derechos son de dos clases:

1º. El derecho total de la propiedad:

2º. Todos los derechos que importan el desmembramiento de la propiedad.

La propiedad es el derecho real por excelencia, y como hemos dicho antes, se le enumera entre los bienes corporales; porque crea entre el propietario y la cosa tal asimilación, que no se ve en ese derecho más que la misma cosa corporal en su relación con aquél.

Pero los derechos que importan el desmembramiento de la propiedad no producen tal efecto, por lo cual es necesario aplicar la regla que antes establecimos para saber si son muebles ó inmuebles; esto es, se necesita atender á la naturaleza de la cosa á que se aplican.

Así es que son inmuebles por razón del objeto al cual se aplican:

1º. El usufructo de cosas inmuebles:

2º. El uso de cosas inmuebles:

3º. La habitación:

4º. Las servidumbres rústicas ó urbanas:

Esta clasificación está enteramente de acuerdo con las que hace la fracción 8ª del artículo 782 del Código, que declara bienes inmuebles las servidumbres y demás derechos reales sobre inmuebles. I.

¿Pero los derechos que hemos enumerado, son los únicos, que entran en la clasificación de la ley?

(1) Artículo 684, fracción 9ª Código civil de 1,884.

¿No existen acaso otros derechos reales, constituídos sobre inmuebles?

Ciertamente existen otros derechos reales, de cuyo examen nos vamos á ocupar siquiera sea brevemente, para saber si son muebles ó inmuebles.

1.º. La posesión.

La posesión ha sido el objeto de debatidas controversias entre los jurisconsultos, acerca de si es un derecho ó simplemente constituye un hecho; pero nuestra legislación la reconoce como un derecho real.

Reservándonos para tratar, en su oportunidad, esta importante materia con la extensión que se merece, debemos manifestar, que es preciso no confundir la posesión natural con la civil.

Aquella consiste en la detención material de la cosa sin ánimo de adquirir para sí, ó como se dice en el lenguaje técnico del derecho, con ánimo dominante ó de señor; y ésta consiste en la detención de la cosa con el ánimo de adquirirla ó conservarla para sí.

La primera es en realidad un hecho, que nunca llega á convertirse en un derecho, aunque algunas veces produce efectos jurídicos. Tal es la posesión que tienen los arrendatarios, los depositarios y otros de quienes se dice que no poseen, ó que poseen en nombre de otro, del propietario.

La segunda, que consiste en la tenencia de la cosa con el ánimo y con el cuerpo, constituye un derecho real; porque en tal caso la posesión pertenece al poseedor independientemente de toda obligación personal de un tercero para con él, cuya circunstancia caracteriza al derecho real; y porque produce la presunción legal de propiedad, de donde se infiere que, no teniendo ningún valor sino porque se reputa la manifestación de ésta, con la cual se identifica, participa de su naturaleza.

Fundado en esta circunstancia, sostiene Vaugeois (De la distinction des biens, núm. 291), que no debe clasificarse entre los inmuebles. "Como el derecho de propiedad, el de posesión se confunde con la cosa misma, y por tanto, no se debe clasificar entre los muebles ó los inmuebles. Basta que se clasifique la cosa misma, que será mueble ó inmueble por naturaleza ó por su destino."

Es decir: que este derecho, lo mismo que la propiedad, cuya imagen es, se debe clasificar entre los bienes inmuebles, si tiene por objeto bienes inmuebles.

2.º. La Hipoteca.

La hipoteca es un derecho real, porque afecta directamente la cosa sobre lo cual se constituye, á la cual sigue independientemente de la persona que lo constituyó; pero á diferencia del usufructo y las servidumbres, que importan un desmembramiento de la propiedad, la hipoteca sólo procura al acreedor la seguridad del pago otorgándole la preferencia sobre el precio de la finca hipotecada.

Esta circunstancia, que hace que la hipoteca no se pueda considerar como un desmembramiento de la propiedad, y la de ser accesoria de una obligación cuyo cumplimiento garantiza, y de cuya naturaleza participa necesariamente, supuesto que lo accesorio sigue al principal; han hecho que se dividan las opiniones de los jurisconsultos, sosteniendo unos, que á pesar de ser la hipoteca un derecho real constituído sobre un bien inmueble, no participa de la naturaleza de éste, sino que es mueble, y otros la teoría contraria.

Vaugeois,—obra citada, núm. 297, partidario de aquella teoría, se expresa en los términos siguientes con relación á ella:

"Así, pues, el derecho de hipoteca es real, porque tiene por objeto un inmueble; pero como este derecho no llena la condición esencial exigida por la ley para que se considere como un bien inmueble es decir, no representa en mi fortuna ningún valor inmueble; y como por el contrario, sólo representa dinero, la hipoteca es un bien mueble, un derecho mueble."

Creemos que esta teoría, que tiene en su apoyo autoridades muy numerosas y respetables no puede ser aplicable entre nosotros porque la hipoteca no sólo representa por nuestras leyes dinero en el patrimonio del acreedor, supuesto que también le otorgan el derecho de adjudicación en pago de la finca hipotecada, en las dos terceras partes de su valor, á falta de postores; y porque la fracción 7.<sup>a</sup> del artículo 782 del Código civil está concebida en términos generales, declarando, sin distinción alguna, que son inmuebles los derechos reales constituídos sobre inmuebles. 1.

1 Artículo 849 Código de Procedimientos, y 684 fracción 9.<sup>a</sup>, Código civil de 1884.

## 3°. La anticresis.

La anticresis es también un derecho real constituido sobre el inmueble ajeno, en virtud del cual, el acreedor adquiere derecho de conservar en su poder éste para seguridad de su crédito y de disfrutarlo por cuenta de los intereses debidos, del capital, ó de ambos.

Los jurisconsultos franceses sostienen, que la anticresis no es un bien inmueble, porque á pesar de que otorga al acreedor el derecho de percibir los frutos de la finca del deudor y el de retención; sin embargo, no le otorga la propiedad de ella, ni el usufructo ó el uso, ni desmembramiento alguno de la propiedad, sino que constituye una garantía del pago del crédito y no contribuye á poner en el patrimonio de aquél la finca, sino la cantidad que se le adeuda.

Creemos también, fundados en fracción 7ª del Artículo 782, que la anticresis es un bien inmueble, supuesto que es un derecho real constituido sobre inmueble.

## 4°. El censo enfiteutico.

La enfiteusis es la enagenación del dominio útil de una cosa raíz, en virtud de la cual adquiere el enfiteuta el derecho de usar y disfrutar de la finca durante una pensión que pague anualmente.

La enfiteusis otorga al enfiteuta el derecho de hipotecar el predio é imponerle cualesquiera otras cargas y servidumbres, sin consentimiento del dueño, de donarlo ó cambiarlo libremente y de transmitirlo por testamento á sus herederos: de manera que es un verdadero desmembramiento de la propiedad, y por lo mismo, un bien inmueble como el usufructo y las servidumbres.

Las acciones forman también parte de nuestros bienes ó de nuestro patrimonio, y por lo mismo, entran en la clasificación de que nos ocupamos.

Según el derecho Romano, la acción es el medio de perseguir en juicio lo que es nuestro ó se nos debe, y constituía un derecho nuevo, creado por el Pretor que lo otorgaba antes de instaurarse un juicio. Y este era el motivo por el cual, según ese derecho, las acciones constituían un objeto distinto de las personas y de las cosas.

Pero según el sistema actual de enjuiciamiento, no se necesita del permiso previo para instaurar un juicio, de manera que la acción no es más que el ejercicio del derecho que tenemos adquirido en la cosa

ó á la cosa, y por consiguiente no forma un objeto especial y distinto de los bienes á que se aplica.

La acción es, valiéndonos de las palabras de Demolombe—tomo 9 núm 338—el derecho mismo puesto en movimiento; el derecho en estado de acción, en lugar de hallarse en estado de reposo; el derecho en estado de guerra, en lugar de hallarse en estado de paz.

Es consecuencia de esta teoría, que las acciones, como los derechos á los cuales representan, se distinguen en reales y personales.

Acción real es la que nace de alguno de los derechos reales, como el de dominio, el de servidumbre, el de prenda ó de hipoteca.

Acción personal es la que corresponde á alguno para exigir de otro el cumplimiento de una obligación.

Una y otra acción pueden tener por objeto un mueble ó un inmueble; y por tanto, para determinar su naturaleza, basta atender á ese objeto; lo mismo que para determinar si la acción es real ó personal, basta considerar su causa.

Es real si tiene por origen un derecho real, y personal si tiene por causa un derecho de esta especie.

El Código civil ha producido una gran reducción de las acciones personales inmuebles, porque habiendo declarado que todos los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento, se trasmite la propiedad sólo por efecto de éste, independientemente de la tradición. A diferencia de la legislación Romana y la de las Partidas, que estaban dominadas por el principio que declaraba, que por la tradición, y no por las convicciones ó contratos, se trasfería el dominio.

Así, por ejemplo, el comprador no adquiriría el dominio de la cosa vendida, sino un derecho personal para compeler al vendedor á la entrega de aquélla y á que le mantuviera en su posesión.

Ahora, por el contrario, desde el momento en que el comprador y el vendedor han convenido acerca de la cosa y el precio, aquel adquiere la propiedad, y por consiguiente una acción real.

Son inmuebles las siguientes acciones:

1°. Las que tienen por objeto la reclamación de una cosa que nos pertenece á título de dominio:

2°. Las que tienen por objeto la reclamación de los derechos de servidumbre, ó la declaración de que un predio está libre de ella:

3°. Las que tienen por objeto la reclamación de los derechos de usufructo, uso y habitación:

4°. Las Hipotecarias:

5°. Las de posesión:

6°. La que corresponde al acreedor anticrético.

Las acciones del estado civil tienen una naturaleza propia, que las pone fuera del comercio, las hace imprescriptibles y no permite que se les clasifique entre las acciones muebles ó inmuebles.

Es cierto que pueden producir por resultado bienes muebles ó inmuebles; pero no es por efecto inmediato de ellas, que tienen un fin moral, sino por consecuencia y por efecto de ley.

El objeto de estas acciones es exclusivamente el estado de las personas, que, aunque les da el carácter de un derecho real, no permite clasificarlas entre los bienes muebles ó inmuebles.

Cuando se exige en virtud de esas acciones alguna prestación de determinado individuo, afectan la naturaleza de las personales.

Las cosas que designamos como inmuebles por razón de su destino, pierden esa naturaleza y recobran la ordinaria de muebles cuando el mismo dueño las separa del edificio; pues siendo inmuebles sólo por su incorporación á éste, cesando esa causa debe cesar naturalmente su efecto. Sin embargo, se exceptúa el caso en que el valor de esas cosas se haya computado en el del edificio para constituir algún derecho real á favor de un tercero. (art. 783, Cód. civ.) 1

Refiriéndose á esta excepción, se expresan los redactores del Código en estos términos: "Sin embargo, puede haber casos en que los objetos de que se trata, aumenten notablemente el valor de la finca, siendo por lo mismo perjudicial su separación para los derechos de otro. En consecuencia, se previene: que para que dichos objetos puedan considerarse como muebles, se requiere que su valor no se haya computado para calcular el del edificio, al tiempo de constituirse sobre éste algún derecho real. (Exposición de motivos.)

1 Artículo 685, Código civil de 1,884

#### IV

### De los bienes muebles.

Después de haber enumerado el Código los bienes inmuebles, parece que sería bastante decir, como lo hace aquél en el artículo 791, que son muebles todos los que no están comprendidos en el 782, de cuyo estudio nos hemos ocupado. Pero como podrán presentarse algunas dificultades ó surgir algunas dudas, ha sido preciso establecer varias reglas y aun explicar cual es la verdadera acepción de la palabra *muebles*. 1

Siguiendo el Código civil la legislación de las Partidas, declaró en el artículo 784, que los bienes son muebles por su naturaleza ó por determinación de la ley. Lo cual quiere decir que no hay muebles por su destino; y fácil es comprender por qué. 2

Un mueble puede destinarse á un inmueble para servirle de complemento ó accesorio; y en tal caso se identifica, forma un todo con él y afecta necesariamente su naturaleza. Pero no es posible, ni aun siquiera puede comprenderse que un inmueble pueda agregarse á un mueble y convertirse en mueble por su destino.

Son muebles por su naturaleza los que pueden trasladarse de un lugar á otro, ya se muevan por sí mismos, ya por efecto de una fuerza exterior (art. 785, Cód. civ.) 3.

La diferencia que existe entre los bienes muebles que pueden moverse por sí mismos y los que se mueven por efecto de una fuerza exterior es meramente natural y ningún efecto jurídico produce.

De la definición que hemos dado se infiere, que para que una cosa se reputa mueble basta que pueda trasladarse de un lugar á otro por sí misma ó por una fuerza exterior, independientemente de su volumen más ó menos considerable, de que estén destinadas á permanecer constantemente en el mismo lugar, de su destino futuro ó del que se le haya dado antes, si en la actualidad puede moverse.

1 Artículo 693, Código civil de 1,884.

2 Artículo 686, Código civil de 1,884.

3 Artículo 687, Código civil de 1,884.