

con motivo de la denuncia y hallazgo de bienes mostrencos son gratuitas; y el dueño, y, en su caso, la hacienda pública, deben pagar los honorarios de los peritos; la inserción de los avisos en los periódicos; la mantención de los animales; el sueldo del depositario de las cosas inmuebles; los demás gastos que sean necesarios para la conservación de la cosa y los que puedan causarse en las cuestiones judiciales (arts. 822 y 823, Cód. civil.) 1

Además de las recompensas pecunarias que la ley señala á las personas que encuentran cosas perdidas ó abandonadas, ó que denunciaren inmuebles mostrencos, sanciona sus preceptos con una multa de cinco á cincuenta pesos, aplicable á las personas que no cumplen con el deber que tienen de entregar dentro de veinticuatro horas tales cosas á la autoridad política, ó que se apoderan de los inmuebles sin denunciarlos, más las penas que señala el Código Penal. (art. 825, Cód. civil.) 2

La violación de la ley, tratándose de las cosas muebles, constituye el delito de un robo sin violencia, cuya pena tiene por base la cuantía de la cosa robada, según el artículo 376 del Código Penal, y esa pena debe reducirse á la mitad como lo ordena el artículo 378 fracciones 2ª. y 3ª.

En cuanto á la violación de la ley respecto de los inmuebles mostrencos, no señala el Código Penal pena alguna, pues solo castiga el delito de usurpación, caracterizado por la violencia física ó moral, distinto de la simple detentación; y por lo mismo, creemos que el detentador sólo puede ser castigado con el pago de la multa y del importe de los daños y perjuicios que por su culpa se causen.

La ocupación de las embarcaciones, de su carga y de los objetos que el mar arroja á las playas, ó que se recojen en alta mar, se rige por las disposiciones especiales del Código de Comercio. (art. 829, Cód. civ.) 3.

1 Artículos 724 y 725, Código civil de 1,884. Reformado el último artículo, estableciendo como caso de excepción aquel á que se refiere la reforma contenida en el artículo 723 que insertamos en la nota precedente.

2 Artículo 727, Código civil de 1,884 Reformado sólo en cuanto á su redacción, á efecto de hacerla más clara.

"El que se apodere de una cosa mueble ó inmueble sin cumplir con lo prevenido en los artículos 710 y 722. pagará una multa de cinco á cincuenta pesos, sin perjuicio de las penas que merezca como detentador."

3 Art. 728, Código civil de 1,884.

LECCION TERCERA.

DE LA PROPIEDAD.

I.

Definición. De la propiedad en general.

La propiedad es el derecho de gozar y disponer de una cosa, sin más limitaciones que las que fijan las leyes. (Art. 827, Cód. civ.) 1

Todos los autores han distinguido las palabras *propiedad y dominio*, pues sostienen que, aunque la una es sinónima de la otra, sin embargo la primera tiene una significación más lata, porque no sólo denota el derecho que tenemos en determinada cosa sino la cosa misma que nos pertenece.

Y fundados en el principio que ya hemos establecido, según el cual todo derecho supone necesariamente la existencia de una obligación, sostienen que el derecho de propiedad consta de dos elementos: uno de atribución y otro de exclusión.

La atribución otorga al propietario la facultad de obtener toda la utilidad de que es susceptible la cosa que le pertenece.

La exclusión consiste en la obligación impuesta á los demás hom-

1 Artículo 72, Código civil de 1,884.

bres de respetar esa facultad y de no hacer algo que impida su libre ejercicio.

Pero esta obligación no es puramente moral, pues si así fuera, ninguna utilidad produciría su existencia, y daría lugar á constantes atentados y al imperio de la fuerza, elemento destructor de la sociedad.

Esta le presta el más firme apoyo, estableciendo un cambio mútuo de servicios entre ella y el propietario; esto es, protege todos los intereses de los ciudadanos, pero éstos están á su vez obligados á sacrificar en parte esos mismos intereses y á restringir el ejercicio de sus derechos en beneficio del interés general.

Expresando en otros términos lo expuesto, se infiere de la definición que la ley dá de la propiedad, que este derecho tiene dos caracteres esenciales que lo distinguen de los demás derechos reales, es decir, que es absoluto y exclusivo.

En efecto, la propiedad es el derecho más absoluto que el hombre puede tener sobre una cosa, porque reasume él sólo las facultades que otorgan todos los derechos reales; y por ellas puede obtener todo el provecho, toda la utilidad de que es susceptible la cosa, trasformarla, enagenarla y aun destruirla: en una palabra, el propietario puede destinarla á todos los usos posibles.

Los jurisconsultos romanos reducían estos atributos de la propiedad á tres derechos, que comprendían bajo las denominaciones siguientes

Jus utendi, esto es, el derecho de servirse de la cosa, destinándola á un uso que se pueda reiterar;

Jus fruendi, esto es, el derecho de disfrutar de la cosa, de percibir sus frutos.

Jus abutendi, ó el derecho de disponer de la cosa, esto es, de darle un uso definitivo que no puede reiterarse por la misma persona, ya porque la consume por el uso, ya porque la destruya ó la enajene.

Todos los jurisconsultos modernos sostienen que las palabras *jus abutendi*, empleadas por los romanos, tienen la acepción que les hemos dado, y que no es exacto que signifiquen la sanción de un acto inmoral, esto es, el derecho de abusar de la cosa objeto de la propiedad; pues

según ellos, *abuti* se tomaba entre los romanos por oposición á *uti*, que significa servirse de una cosa sin destruirla ni trasformarla, y *abuti* es usar de la cosa consumiéndola, transformándola, ó haciéndola pasar de nuestro dominio al de otra persona.

Comparando Gutierrez Fernández la definición de la propiedad dada por los jurisconsultos romanos con la que da el proyecto del Código civil Español, dice: "Ahora bien: si se la compara con la romana, es aquella preferible por ser más completa, más precisa; más conocidos sus términos. La palabra disponer comprende todos los actos y contratos trasmisivos de dominio; á ellos se refería la ley de Partida al decir que puede el dueño de una cosa hacer de ello ó en ella cuanto quiera; eso quiso representar la jurisprudencia romana cuando reunió en uno el *jus utendi, fruendi et abutendi*. Estos actos bien comprendidos, no envuelven una idea irracional; no se prestan al absurdo con el que se ha procurado herir la santidad de este derecho. Usar y gozar son ideas diversas; la definición ha debido separarlas; pero el abuso jamás puede constituir un derecho: fijándose en esta palabra, se ha combatido la propiedad bajo pretexto de que autoriza hasta el uso inmoderado. Esto no es exacto: aunque el propietario puede abusar de las cosas, como sin ser el hombre dueño de la salud, por desgracia más de una vez abusa de ella, preferimos creer que la palabra *abuso* está empleada en oposición á la de *uso*, no para significar la dilapidación, el desorden, sino para expresar el aprovechamiento que hace el dueño de sus cosas, destruyéndolas, cuando no puede usarlas, sin consumirlas; realizando de una vez todo su valor, cuando no puede aguardar los rendimientos naturales y la necesidad le obliga á capitalizarlos, vendiéndola."

La propiedad es un derecho exclusivo, porque otorga al propietario la facultad de usar y disfrutar de la cosa con exclusión de toda otra persona, de cuyo derecho no puede ser privado contra su voluntad.

Si no fuera característica del derecho de propiedad la facultad de exclusión, dejaría de ser absoluto, pues quedaría al arbitrio de cualquiera persona darle mayor ó menor amplitud á su ejercicio, impidiendo al propietario obtener de la cosa todas las ventajas, todo el provecho de que ésta fuera susceptible.

Por esto se dice, con razón, que los caracteres esenciales de la propiedad á que aludimos, que la convierten en un derecho absoluto y exclusivo, están íntimamente ligados entre sí y en cierta manera se confunden.

Estos caracteres impiden que dos personas puedan ser á la vez propietarios *in solidum* de una misma cosa; pues como dice Pothier (de la Propieté núm. 16): "Si se supone que otra persona sea propietaria de una cosa de que soy propietario, esta cosa es común entre nosotros; y si es común no se puede decir que tenga yo totalmente su propiedad; porque *propio* y *común* son dos cosas contradictorias."

Pero esto no impide, que una misma cosa pertenezca en común á muchas personas, porque entonces cada una es propietaria en parte de ella, y el total pertenece á todas consideradas colectivamente.

La definición que hemos dado de la propiedad nos demuestra que aunque sea un derecho absoluto y exclusivo, sin embargo, está limitado en su ejercicio por las restricciones que para ciertos casos le imponen las leyes.

Este principio establecían los jurisconsultos romanos cuando definían la propiedad: "*Fus utendi et abutendi re sua quatenus juris ratio patitur;*" y, lo reprodujo la ley 1^a, tít. 28, Partida 3^a, en estos términos: "Señorío es, poder que ome ha en su cosa de facer della, é en ella lo que quisiere, segund Dios, é segund fuero."

Pero tales restricciones se fundan, como antes hemos dicho, en el interés de la sociedad que, prestando su eficaz apoyo á los propietarios para procurarles el goce quieto y pacífico de sus propiedades, les exige en cambio el sacrificio en parte de sus derechos para el bien general de la sociedad.

Tales restricciones son otras tantas obligaciones impuestas á los propietarios, las cuales se distinguen por los autores en positivas, que consisten en hacer, como la obligación de reponer las obras defensivas en la servidumbre legal de aguas, y en negativas, que consisten en la abstención de ciertos actos que pudieran perjudicar á los demás ciudadanos, como la obligación de no construir obras dañosas ó peligrosas.

Estas mismas restricciones se dicen de interés público ó de interés

privado según que tienen por objeto el bien social ó de determinadas personas.

A la primera clase pertenecen por ejemplo, la prohibición de construir en los ríos navegables obras que perjudiquen ó impidan la navegación, las servidumbres legales, y otras restricciones semejantes; y á la segunda la obligación de reparar el acueducto, á fin de que las filtraciones del agua no caucen perjuicio á los propietarios de los terrenos por donde pasa.

Pero el interés de la sociedad puede exigir, no solamente las restricciones de la propiedad á que aludimos, sino también la expropiación, la cual no puede tener lugar, sino por causa de utilidad pública y previa indemnización, pues la propiedad es inviolable y constituye uno de los derechos naturales del hombre.

Este principio, que se ha estimado como fundamental de las sociedades, pues sin propiedad y el debido respeto á ella no pueden existir, ha merecido por su vital importancia, no sólo la sanción del derecho civil, y ser consignado en el artículo 828 del Código, sino que forma una de las principales garantías individuales, reconocida y proclamada por el artículo 27 de la Constitución Federal. 1

Así, pues, la inviolabilidad de la propiedad constituye un derecho sagrado, defendido y garantizado por la ley fundamental de la República, y no admite excepción sino en el caso de que el interés de ésta demande la expropiación, pero previa la indemnización competente.

Aunque la expropiación por causa de utilidad pública y las leyes que las reglamentan corresponden al derecho público administrativo, sin embargo, creemos conveniente indicar las principales reglas que rigen á tan importante asunto.

El artículo 27 de la Constitución previene que una ley especial determine la autoridad que debe hacer la expropiación y los requisitos con que debe verificarse; pero los trastornos políticos de que ha sido víctima la República, han impedido hasta ahora la expedición de tan importante ley.

En 25 de Diciembre de 1,877, expidió el Congreso una ley autorizando al Ejecutivo para conceder permiso para el establecimiento de líneas férreas en el Distrito Federal con arreglo á las bases que se-

1 Artículo 730, Código civil de 1,884

ñaló, entre ellas, cuatró que se refieren á la expropiación por causa de utilidad pública.

Esa ley sirvió de norma para celebrar el contrato con la Compañía Constructora Nacional Mexicana para la construcción de dos líneas de Ferrocarril, en cuanto se refiere á la expropiación por causa de utilidad pública, con algunas modificaciones, cuyo contrato se promulgó con el carácter de ley en 13 de Diciembre de 1,880.

Posteriormente, en 30 de Mayo de 1,882, expidió el Congreso otra ley, facultando al Ayuntamiento de la Capital de la República para hacer la expropiación de aguas potables que necesite la ciudad, y la de los edificios que sean necesarios para al alineamiento de las calles, sujetándose estrictamente, entre tanto se expide la ley orgánica del artículo 27 de la Constitución, á las bases acordadas en la ley de 13 de Setiembre de 1,880, para la Compañía Constructora Nacional.

Esa misma ley autorizó, al Ejecutivo Federal, en su artículo 2.º, para que, bajo las mismas bases, pueda expropiar á los particulares, de los terrenos, edificios, materiales y aguas que sean necesarios para la construcción de caminos, ferrocarriles, canales, telégrafos, rectificaciones de ríos, fortificaciones, aduanas, muelles, diques, faros, almacenes, y demas obras de pública utilidad que haga la administración, siempre que dichos terrenos materiales, edificios y aguas, no estén destinados á alguna otra obra de utilidad pública.

Las bases á que se refiere la ley de 30 de Mayo de 1,882, se encuentran consignadas en el artículo 29 del contrato celebrado con la Compañía Constructora Nacional, promulgado en 13 de 1,880, y son las siguientes:

1.ª En caso de que no hubiere avenimiento con los propietarios de los terrenos ó materiales de construcción, se ha de nombrar un perito valuador para cada una de las partes y ambos deben presentarles sus avalúos dentro del término de ocho días, contados desde su nombramiento: si los avalúos son discordantes, se someterá el negocio á conocimiento del Juez del Distrito del Estado en donde estén situados el terreno ó materiales de cuya expropiación se trate, para que nombre un perito tercero en discordia, que emita su dictámen dentro del perentorio término de ocho días, contados desde su nom-

bramiento, sobre lo que sea de justicia dar por indemnización al dueño de los terrenos ó materiales que deban ser ocupados.

El Juez de Distrito, tomando en cuenta las opiniones de los peritos y las pruebas que las partes les presentaren, mientras aquellos emiten su dictámen, fijará el monto de la indemnización dentro de tres días, el cual se debe ejecutar sin más recurso que el de responsabilidad.

2.ª Si el dueño de la propiedad que deba ser ocupada por causa de utilidad pública, para la construcción y reparación de las vías férreas de sus dependencias y accesorios, no nombrare su perito valuador dentro del término de ocho días después de notificado por el Juez de Distrito, á pedimento de la Compañía, dicho funcionario nombrará de oficio un valuador que represente los intereses del dueño.

3.ª En todo caso en que sea necesario ocurrir al Juez de Distrito, dicho funcionario, si la Compañía lo pidiere, ó no le fuere posible fijar la cantidad de terreno que necesita ocupar, comenzará el juicio, señalándose por el Juez, previa audiencia del ingeniero del Gobierno, ó en ausencia de éste, del perito que nombrare el mismo Juez, una suma que deberá quedar en depósito mientras el juicio se sustancia, y autorizando á la Compañía para ocupar provisionalmente el terreno ó material de que se trate, sin perjuicio de que si el avalúo definitivo de los peritos fuere mayor ó menor que la suma depositada por la Compañía, pague lo que faltare ó recoja el exceso.

4.ª Si el poseedor ó dueño de la propiedad que deba ocuparse fuere incierto ó dudoso por causa de litigio ó de otro motivo, el juez de Distrito fijará como monto de la indemnización la cantidad que resulte, en vista del avalúo del perito de la Compañía y del que el mismo juez designe, en representación de los legítimos dueños de las propiedades en cuestión. La cantidad que definitivamente se fije, se depositará conforme á las prescripciones legales, para entregarla á quien corresponda.

5.ª Los peritos, para hacer sus avalúos, tendrán en cuenta lo que pague por contribución la cosa de cuya expropiación se trate, y los daños y provechos que de la misma resulten al propietario.

6.ª Si para los reconocimientos y trazos fuere necesario destruir

ó derribar en todo ó en parte árboles, magueyes, ú otros obstáculos, la Compañía podrá hacerlo, quedando obligada á pagar la indemnización que señalen los peritos, luego que esta sea conocida.

Estas bases, de cuyo estudio no nos ocupamos por ser impropio de estas lecciones, son muy incompletas y dejan grandes vacíos, que creemos se deben llenar ocurriendo á la ley de 7 de Julio de 1,853, que se debe reputar vigente, en cuanto no se oponga á las ya citadas.

Según esa ley, para que pueda hacerse la expropiación por causa de utilidad pública, se necesitan llenar los requisitos siguientes:

- 1.º La ley ó decreto que autorice los trabajos ú obras de utilidad común para los cuales es necesaria la expropiación;
- 2.º La designación especial hecha por la autoridad administrativa de las propiedades particulares que deben expropiarse;
- 3.º La declaración de expropiación hecha por la autoridad judicial.
- 4.º La indemnización previa á la ocupación de la propiedad.

La propiedad de un terreno importa la de su superficie y de lo que está debajo de ella; pues, en efecto, una y otra son los elementos constitutivos del terreno sin los cuales ni siquiera es posible concebirlo ó suponerlo.

Pero esto no quiere decir que no se puedan considerar tales elementos separadamente y formando cosas distintas, porque puede pertenecer la propiedad de la superficie á una persona, y la que hay debajo de ella á otra.

Este principio, sancionado por el artículo 829 del Código civil, que declara que el propietario de un terreno es dueño de la superficie y de lo que hay debajo de ella, da origen á las siguientes consecuencias, reconocidas por el mismo precepto:

- 1.ª Que el propietario puede usar el terreno y hacer en él todas las obras y plantaciones que quiera, salvas las restricciones establecidas en el título del Código relativo á servidumbres;
- 2.ª Que puede hacer las excavaciones que quiera, con sujeción á las disposiciones especiales de la legislación de minas y á las restricciones y reglamentos de policía. I

I Artículo 731, Código civil de 1,884.

La naturaleza misma de la propiedad que otorga al propietario la facultad de gozar y disponer libremente de la cosa, así como la protección que demanda el comercio, facilitando las transacciones mercantiles han conducido al legislador á declarar, que los individuos que por cualquier título legal tienen el dominio común de una cosa, no pueden ser obligados á conservarlo indiviso, á no ser que por la naturaleza ó por la ley sea indivisible el dominio. (art. 830, Código civil.) I

Pero si este es divisible, la cosa no admite cómoda división y los participes no convienen en que sea adjudicada á alguno de ellos, se debe proceder á su venta y á la repartición del precio entre los interesados. (art. 831 Cód. civ.) 2

La división de los inmuebles debe hacerse en escritura pública, bajo pena de nulidad. (art. 832. Cód. civ.) 3

“Se previene, dicen los redactores del Código, que la división de bienes inmuebles se haga por escritura pública, á fin no solo de dar garantías á la propiedad, sino de facilitar la hipoteca; porque muchas veces se deja expuesto un capital por no haber los datos suficientes acerca de la condición del inmueble que se ofrece para garantizarlo, (*Exposición de motivos.*)

II

De la apropiación de los animales.

Habiéndonos ocupado de definir y explicar qué cosa es el dominio ó propiedad y la división y enumeración de las cosas que son objeto de ella, es natural que nos ocupemos ahora de los modos de adquirirla.

1 Artículo 733 Código civil de 1,884.

2 Artículo 734, Código civil de 1,884.

3 Artículo 735, Código civil de 1,884. Reformado en los terminos siguientes:

“La división de bienes inmuebles es nula si no se hace con las mismas formalidades que para su venta exigen los artículos 2,921 y 2,924.

Esta reforma ha tenido por objeto poner de acuerdo, el precepto reformado con aquellos que previenen que la enajenación de inmuebles cuyo valor no llegue á quinientos pesos puede hacerse por documento privado.