

## TITULO SEGUNDO.

### DE LA DIVISION DE LOS BIENES.

La clasificacion de las cosas en muebles é inmuebles es exactamente aplicable á los bienes; esta division produce varios é importantes resultados en la práctica de las disposiciones de la ley, de modo que si no se fijara previamente la naturaleza de los bienes, objeto del derecho, seria imposible dar un paso en sus aplicaciones: la servidumbre, la hipoteca, la donacion, v. g., serian incomprendibles. Las cosas, pues, que natural ó jurídicamente pueden ser apropiadas, son las únicas que considera el derecho ó la ley civil en la esfera de sus disposiciones. La propiedad ó el derecho de propiedad, principio y base del derecho civil privado, no tiene mas límites que la naturaleza ó la ley. Hablando, pues, generalmente, todas las cosas pueden adquirirse en propiedad; mas como las cosas, objeto de esta propiedad, son lo que llamamos bienes muebles é inmuebles,<sup>1</sup> trataremos en seguida, primero de los inmuebles y despues de los muebles.

<sup>1</sup> Art. 781.

## CAPITULO I.

### De los bienes inmuebles.

#### RESUMEN.

1. Cuáles bienes se llaman inmuebles.—2. Enumeracion legal. Inmuebles por naturaleza.—3. Inmuebles por destino.—4. Inmuebles por el objeto á que están aplicados.

1.—Hablando de las cosas, dijimos que bienes inmuebles son los que no pueden moverse ni llevarse de un lugar á otro sin su destruccion ó deterioro. Las leyes han querido determinar con exactitud todos los que natural ó jurídicamente caen bajo esta denominacion, enteramente distintos de los que llama muebles, y para cuya distincion era preciso determinar singularmente los objetos que participan de una ú otra naturaleza.

2.—La legislacion actual enumera entre los inmuebles: primero, los campos, tierras, edificios y demas construcciones que no pueden trasladarse de un lugar á otro. Estos son los bienes que se llaman tambien raices y que se rigen siempre por la ley del lugar donde están situados. La diferencia que los separa de los demas, se hace sentir en todos y cada uno de los actos relativos á su adquisicion, uso, conservacion ó pérdida. En seguida coloca la ley las plantas y los árboles, mientras están unidos á la tierra; los frutos pendientes de los mismos árboles y plantas, mientras no se han separado de ellos por cosechas ó cortes regulares. Como las plantas y los árboles se alimentan de la tierra en que arraigan y no pueden ser trasportados sin perecer ó desmejorarse, racional era considerarlos como parte ó accesion del terreno á que es-

tán adheridos. Igual razonamiento podría hacerse respecto de los frutos pendientes de los árboles.

3.—Hay otros bienes que se consideran inmuebles solo por su destino: de esta clase son los que vamos á enumerar. Todo lo que está unido á un edificio de una manera fija, de modo que no pueda separarse sin deterioro irreparable del mismo edificio ó del objeto á él adherido, siguiendo la naturaleza de este, se reputa inmueble. La misma calificación, y por razón idéntica, tienen las estatuas colocadas en nichos construidos en el edificio exclusivamente para ellas; todos los objetos artísticos incrustados en el edificio; los estanques de peces, los palomares, las colmenas y los demas viveros de animales; las máquinas, vasos, instrumentos, utensilios destinados por el propietario de una finca para el uso propio de la industria que en aquella se ejerciere; y las cañerías de cualquier especie, que sirvan ya para conducir el agua á la finca, ya para extraerla de ella. Como se ve, hay que atender al destino que el hombre ha dado á ciertos bienes para fijar su naturaleza jurídica y hacer las aplicaciones legales: los bienes muebles se reputan inmuebles siempre que el dueño los aplica al uso continuo y perpetuo de algún bien inmueble. La voluntad del dueño unas veces se conoce y otras se presume; la adherencia de los objetos mencionados á un edificio, hace presumir que su dueño quiso que se consideraran inmuebles; pero si el propietario mismo separa del edificio las estatuas, los objetos artísticos y todo lo que se hubiere adherido á él, serán considerados como muebles; salvo el caso de que en el valor de la finca se haya computado el de aquellos para constituir algún derecho real á favor de un tercero, porque entonces se manifiesta la voluntad del dueño

que quiso que tales objetos, aun separados, se reputaran en el número de los inmuebles.<sup>1</sup>

4.—Hay, finalmente, bienes que se consideran inmuebles por el objeto á que se aplican, como son las servidumbres y demas derechos reales sobre inmuebles.<sup>2</sup> Tales cosas, propiamente hablando, ni son muebles ni son inmuebles, sino cosas incorporales: acerca de las servidumbres prediales no puede haber duda, puesto que forman un todo con el predio dominante y son una modificación ó disminución del dominio en el predio sirviente; en una palabra, son derechos y calidades de ambos predios. Lo mismo sucede con la acción hipotecaria, que es accesoria de una obligación personal exigible, la cual no debería considerarse como inmueble, aunque esté relacionada con bienes de esta clase; porque la naturaleza de cada cosa ha de fijarse por lo que es principal en ella, y en el caso propuesto, lo principal es la obligación personal que tiene por objeto una cosa mueble ó el pago de cantidad cierta. Pero tampoco podría considerarse como mueble, porque no cae bajo el dominio de los sentidos, que es la cualidad que distingue esta especie de cosas, según acabamos de explicar. Por tanto, para evitar dificultades, la ley ha querido fijar una regla ó establecer un principio, colocando entre los bienes inmuebles todas las cosas incorporales que se aplican á ellos, y entre los muebles las mismas cosas cuando tienen por objeto un bien mueble.

<sup>1</sup> Art. 783.—<sup>2</sup> Art. 782.

## CAPITULO II.

## De los bienes muebles.

## RESUMEN.

1. Qué bienes se llaman muebles.—2. Bienes muebles por su propia naturaleza ó por disposición de la ley. Enumeracion de ellos.—3. Significacion legal de las palabras bienes muebles. Su diferencia con la acepcion jurídica que tienen cuando se dice simplemente muebles ó bienes muebles de una casa.

1.—Los bienes muebles, así como los inmuebles, pueden serlo por su naturaleza ó por determinacion de la ley.<sup>1</sup> Indispensable es, sin embargo, aclarar cuanto sea posible la inteligencia de la palabra *muebles*, que en el uso frecuente comprende diversas acepciones. Expuesto anteriormente lo que se entiende por bienes inmuebles, y especificados estos minuciosamente, parecia inútil ocuparse ahora de determinar los muebles, pudiendo comprenderse bajo una expresion negativa, diciendo que son muebles todos los no enumerados entre los inmuebles. Pero como cabria dificultad en algunos de ellos, debemos especificarlos para facilitar la inteligencia de la ley en esta materia.

2.—Los cuerpos que pueden trasladarse de un lugar á otro, ya se muevan por sí mismos (y entonces se llaman semovientes), ya por efecto de una fuerza exterior, son los que propiamente y por su naturaleza se llaman muebles.<sup>2</sup> Las obligaciones, derechos y acciones que tienen por objeto cantidades exigibles ó cosas muebles,<sup>3</sup> aunque por su naturaleza son incorporeales, por determinacion de la ley se reputan muebles, conforme al prin-

1 Art. 784.—2 Art. 785.—3 Art. 786.

cipio de que entre las cosas muebles se deben colocar las incorporeales que se apliquen á ellos; y esta razon explica tambien por qué las acciones que tienen los socios de las compañías de comercio ó de industria, aunque en su haber cuenten bienes inmuebles, son por determinacion de la ley, muebles.<sup>1</sup> Podria dudarse tal vez respecto de las rentas perpetuas y vitalicias, ya sea que graviten estas sobre el tesoro público ó sobre propiedades privadas, ó que estén garantizadas por simple obligacion personal, porque su naturaleza no está suficientemente determinada entre unos ú otros objetos; pero la ley quitó la dificultad, reputando tales rentas bienes muebles.<sup>2</sup> A este género pertenecen igualmente las embarcaciones de cualquier especie que sean, los materiales acopiados para construir un edificio y los que proceden de la demolicion de un antiguo, así como los abonos para las tierras, antes de estar aplicados á su objeto,<sup>3</sup> porque si bien estaban destinados á formar parte de un objeto inmueble, antes de la aplicacion no habia cambiado su naturaleza. Hecha por una parte la enumeracion de los bienes inmuebles, y por otra de los que pudieran ofrecer alguna duda en el terreno práctico, se puede concluir que son bienes muebles todos los que no han sido expresamente colocados por el legislador entre los inmuebles.<sup>4</sup>

3.—Las expresiones *bienes muebles*, en el lenguaje legal como en los contratos, no pueden tomarse en otro sentido mas que en el de contraposicion de bienes inmuebles. De consiguiente, en una venta, contrato, donacion ó legado hecho en estos términos, se excluirán solamente los bienes inmuebles, tales como han sido clasificados antes.<sup>5</sup> No es este un ataque á la ley suprema de

1 Art. 787.—2 Art. 788.—3 Art. 789 y 790.—4 Art. 791.—5 Art. 792.

los contratos, que es la voluntad de los contrayentes, porque la distincion hecha por el legislador de bienes muebles é inmuebles en el sentido dicho, queda, sin embargo, sujeta á las modificaciones que respecto de ella hagan el testador ó las partes contratantes, siempre que conste su voluntad clara y terminantemente.<sup>1</sup>

Tampoco se falta á la regla de que los particulares no pueden modificar ó reformar la ley, porque aquí la misma ley ha dejado libertad á los ciudadanos, de hacer algunas modificaciones con relacion á los bienes, que por su destino ú objeto pueden ser muebles ó inmuebles. Necesario era que la ley fijara una base en esta materia. Despues de lo que dejamos manifestado y de las prescripciones legales, solo resta fijar el sentido legal de los términos *bienes muebles* ó simplemente *muebles*. Cuando estas expresiones se emplean refiriéndose á los muebles de una casa, se limitan á significar el menaje y utensilios que sirven exclusiva y propiamente para el uso y trato ordinario de una familia, segun las circunstancias de las personas.<sup>2</sup> De consiguiente, el dinero, las deudas y los derechos no se juzgarán muebles de la casa aunque en sí sean cosas muebles; aclaracion indispensable para muchas aplicaciones de la legislacion. Podriamos tambien considerar los bienes por razon de su destino como rústicos y urbanos; pero estas especies, así como otras varias, si bien son de alguna importancia en el desenvolvimiento de la ley, bastará darlas á conocer cuando sea indispensable y en su lugar respectivo.

<sup>1</sup> Art. 794.—<sup>2</sup> Art. 793.

### CAPITULO III.

De los bienes considerados segun las personas  
á quienes pertenecen.

#### RESUMEN.

1. Qué personas pueden poseer bienes.—2. Bienes de propiedad pública ó privada. Quién puede disponer de los primeros.—3. Enumeracion de ellos. Bienes de uso comun.—4. Bienes propios.—5. Bienes de propiedad privada. Leyes á que deberán sujetarse los terrenos baldíos.

1.—Persona, jurídicamente hablando, puede ser ó un simple individuo, ó una corporacion ó asociacion. La legislacion moderna no reconoce todas las corporaciones, pues exceptúa expresamente las que dejaron de existir en virtud de las leyes de Reforma;<sup>1</sup> así es que hay en esta materia una excepcion que es necesario tener presente para la aplicacion de las reglas en materia de propiedad.

2.—Generalmente hablando, los bienes son de propiedad pública ó privada:<sup>2</sup> los primeros son aquellos que pertenecen en plena propiedad á la federacion ó á los Estados,<sup>3</sup> y forman una especie de patrimonio comun á todos los ciudadanos. A este género pertenecen el Territorio del Distrito Federal y el de la Baja California, siempre que no estén bajo dominio particular; los bienes de las municipalidades y los de las oficinas ó establecimientos públicos, que dependen exclusivamente del Gobierno general ó local de los Estados, Distrito Federal ó Territorio de la Baja California; los que forman el Erario de la Nacion conforme á las leyes; y por último, aquellos

<sup>1</sup> Art. 799.—<sup>2</sup> Art. 795.—<sup>3</sup> Art. 796.

que ó no tienen dueño conocido ó los dueños han muerto sin herederos que legalmente puedan sucederles. Solo la autoridad pública que tiene la misión y el deber de cubrir las necesidades de los pueblos, tiene derecho de disponer de ellos en bien de la sociedad.

3.—Estos bienes de propiedad pública se dividen en bienes de uso común y bienes propios; <sup>1</sup> los primeros, como su mismo nombre lo indica, son aquellos que pueden aprovechar todos los habitantes del lugar en que están situados, sin más restricción que lo prevenido por la ley ó disposición administrativa, dada con el fin de hacer posible y útil el uso de tales bienes. <sup>2</sup> De aquí ha venido la necesidad de clasificar y reglamentar los bienes de dominio público, que siendo de plena propiedad de la Nación ó Estado, su uso corresponde á todos los habitantes nacionales y extranjeros. La naturaleza, el comercio y la civilización lo exigían así. Enumeraremos, pues, minuciosamente estos bienes, que son: 1º las playas del mar, entendiéndose por tales, aquellas partes de tierra que cubre el agua en su mayor flujo ordinario: 2º Los puertos, bahías, radas y ensenadas: 3º Los ríos aunque no sean navegables, su álveo, las rias y los esteros: 4º Los puentes, calzadas, caminos y canales construidos y conservados á expensas del Estado ó de la Nación: 5º Las riberas de los ríos navegables en cuanto al uso indispensable para la navegación: 6º Los lagos y lagunas que no sean de propiedad particular: 7º Las calles, plazas, fuentes y paseos de las poblaciones: 8º Los palacios, los monumentos y los edificios nacionales destinados á las oficinas y demás establecimientos públicos.<sup>3</sup> Antiguamente, como ahora, el interés social y el particular estaban de acuerdo en re-

1 Art. 800.—2 Art. 801.—3 Art. 802.

conocer como públicos, todos los objetos enumerados antes. Sin embargo, los bienes fiscales que, genéricamente hablando, están comprendidos en el mismo número, gozaban de varias exenciones; mas suprimidos los privilegios, los monopolios y todo lo que de alguna manera detenía la marcha de la sociedad, los bienes tanto públicos como privados, debieron nivelarse y regirse por una misma legislación, sin más diferencias que las aconsejadas por la naturaleza y por el mismo interés público y social. En materia de prescripción era preciso que sucediera lo mismo; los bienes públicos son tan prescriptibles como los de los particulares y bajo las mismas condiciones; <sup>1</sup> la garantía de la propiedad y la utilidad común, son la razón social para consagrar, aun contra el Estado, el principio de la prescripción.

4.—Los bienes se llaman propios cuando están destinados á cubrir las necesidades y gastos públicos, no de la Federación ó de los Estados, sino de un pueblo ó ciudad, que en calidad de tal, tiene necesidades que satisfacer y obligaciones que cumplir.<sup>2</sup> Consagrados, pues, estos bienes públicos al uso de todos los habitantes, natural es que los individuos que sin autoridad se los quieran apropiarse ó disfrutar con exclusión de los demás, estorbando el uso común, cometan un delito que debe ser castigado conforme á la legislación vigente; reparen todos los perjuicios que hubieren ocasionado, y pierdan el trabajo ú obras ejecutadas en dichos bienes.<sup>3</sup> Por igual razón, nadie podrá aprovecharse de los frutos ó utilidad de los bienes propios, sin consentimiento de la autoridad competente, única que tiene derecho de distribuirlos y aplicarlos conforme á la necesidad y exigencias del pueblo

1 Art. 797.—2 Art. 804.—3 Art. 803.

ó ciudad á quien pertenecen.<sup>1</sup> De una manera mas directa, corresponde tratar el remedio de estos abusos á la ley penal y los reglamentos de policía, que se ocupan especialmente de reprimir los ataques dirigidos contra estos bienes.

5.—Por último, los bienes de propiedad particular ó privada, son las cosas cuyo dominio pertenece legal y exclusivamente á los particulares, de los cuales ninguno puede aprovecharse sin el consentimiento del propietario.<sup>2</sup> Estos bienes son el objeto de la ley civil, que ahora solo comprende á la propiedad individual; puesto que para evitar el estancamiento de la propiedad, la esterilidad de los capitales conservados en pocas manos, los peligros que por tal motivo amenazaban á la sociedad y en virtud de otras muchas razones que parecieron justas al legislador, la ley fundamental adoptó el principio de que ninguna corporacion civil ó eclesiástica, cualquiera que sea su carácter, denominacion ú objeto, pudiera tener capacidad legal para adquirir en propiedad ó administrar por sí bienes raíces, con la única excepcion de los edificios destinados inmediata y directamente al servicio ú objeto de su institucion.<sup>3</sup>

Las reglas que deban observarse en cuanto á la ocupacion y enajenamiento de terrenos baldíos, serán objeto de la ley orgánica de la frac. 24 del art. 72 de la Constitucion; pero entretanto el Congreso de la Union promulgó dicha ley, creemos que los baldíos pueden adquirirse actualmente conforme á las leyes de 22 de Julio y 19 de Setiembre de 1863. Por lo que hace á los terrenos que no tienen dueño en la ciudad de México, se observaba el bando de 2 de Marzo de 1835, el cual debe haber que-

1 Art. 805.—2 Art. 798.—3 Art. 799.

dado sin vigor desde la promulgacion del Código civil, cuyas disposiciones relativas son objeto del capítulo siguiente.<sup>1</sup>

## CAPITULO IV.

### De los bienes mostrencos.

#### RESUMEN.

1. Qué son bienes mostrencos. Cuáles se llamaban así en la antigua legislacion. Otras clasificaciones antiguas. A quién pertenecian estos bienes.—2. Cómo se adjudican actualmente los mostrencos. Destino que debe darse á su producto.—3. Publicidad de su existencia. Quién debe hacerla y de qué modo. Requisitos para su devolucion si se presenta el dueño durante las publicaciones.—4. Diversos procedimientos respecto de los bienes que no pueden conservarse y de los animales. Deducion de gastos al hacer su devolucion.—5. Reglas que deben observarse respecto de los inmuebles. Autoridad ante quien debe hacerse la denuncia. Gastos que pueden cobrarse del valór que produzcan.—6. Penas que se aplican á los infractores de la prescripcion legal en esta materia.

1.—Despues de tratar de los bienes considerados segun las personas á quienes pertenecen, es indispensable ocuparse de aquellos que no tienen dueño, ó es desconocido. Estos bienes, muebles ó inmuebles, que voluntaria ó involuntariamente han sido perdidos ó abandonados sin conocerse al dueño de ellos, son los que la ley ha querido llamar, de una manera genérica, mostrencos.<sup>2</sup> En la legislacion antigua llevaban este nombre los bienes muebles ó semovientes cuyo dueño se ignoraba; se les decia vacantes á los inmuebles que estaban en igual caso, y abintestatos á los bienes muebles ó inmuebles de los que morian sin testamento y no dejaban personas capaces de sucederles conforme á las leyes vigentes. Todos estos bienes pertenecian al fisco, y en los de las dos primeras clases no tenian parte alguna ni el denunciante ni el que

1 Art. 806.—1 Art. 807.