

II. El derecho de los bienes . . . . .	26
1. Introducción . . . . .	26
2. Clasificación de los bienes . . . . .	28

A.P.), aun cuando estén en formación sus estatutos y no se haya formalizado la transmisión de los bienes.

Las personas morales de derecho privado —tanto las sociedades y asociaciones civiles como las mercantiles— provienen de la voluntad privada. A su acto constitutivo se le denomina contrato (artículos 2670 y 2688 del C.C.; artículo 7o. I.S.M.), es decir, acuerdo de dos o más voluntades; pero, a diferencia de la noción técnica de contrato que se refiere a crear y transmitir derechos y obligaciones, se intenta establecer un régimen particular (estatutos) que rija el comportamiento de la persona moral. De esta consideración que desborda el esquema previsto para el contrato, así como de la creación misma de la persona moral, la legislación dispone que el acto constitutivo de la persona moral requiere de publicidad (artículos 2673, 2694 y 3071 del C.C.).

A las personas morales les son perfectamente aplicables las reglas sobre el nombre y domicilio descritos para las personas físicas. Conforme a nuestro sistema legal las personas morales son de nacionalidad mexicana si se constituyen de acuerdo con las leyes del país y establecen su domicilio social en él (artículo 5o. de la L.N.N.). Las personas morales pueden ejercitar todos los derechos que sean necesarios para realizar el objeto de la institución (artículo 26 del C.C.), y obran y se obligan por medio de los órganos que las representan (artículo 27 del C.C.).

## II. EL DERECHO DE LOS BIENES

### 1. INTRODUCCION

El derecho de los bienes constituye el soporte jurídico de una serie de problemas político-económicos que conciernen de una manera directa a la sociedad. Mucho se ha escrito en torno al problema general del derecho de bienes. Nuestro análisis partirá de ciertos presupuestos que se contienen en nuestro sistema de derecho: la protección y el respeto a la propiedad privada en un régimen de mercado (artículo 27 constitucional) que se caracteriza por su naturaleza mixta. En nuestro sistema de derecho se ha hecho valer el interés general en torno a la propiedad, y en atención al mismo se estructura su destino y utilización. El problema, dice Luis Diez Picazo, estriba en llevar una clasificación en función a quienes sean y deban ser los beneficiarios reales del control administrativo y de la función social de los bienes y los beneficiarios de las cargas y obligaciones de esas propiedades y titularidades reales nuevamente vinculadas.

Es evidente, así mismo, que el progreso tecnológico ha repercutido en gran escala en el derecho de los bienes, lo que ha tenido como consecuencia que los esquemas tradicionales sean difícilmente aplicables.

La vocación propia del derecho de los bienes es establecer mecanismos de solución de conflicto de intereses que se presentan en la utilización y disfrute de los bienes económicos dispensa a un determinado tipo de intereses una especial forma de protección, a la que se suele calificar como derecho real; *ius in re* o derecho sobre la cosa (Diez Picazo).

Creemos, por lo tanto, necesario exponer inicialmente la definición de derecho real. El derecho real es el poder jurídico que una persona tiene de obtener directamente una parte o la totalidad de las utilidades económicas de una cosa; la relación entre las personas y la cosa es inmediata; pero es necesario precisar que se hace bajo el control y la garantía del Estado. Se pueden distinguir dos grandes categorías de derechos reales: los principales y los accesorios. Los derechos reales principales versan sobre la materialidad misma de la cosa; los accesorios sobre el valor pecuniario de la cosa.

El derecho real se ejerce directamente sobre la cosa. Este es su carácter inmediato ya que su titular ejerce su poder sin necesidad de una especial colaboración o intermediación de otras personas. El derecho real participa de la existencia objetiva de la cosa y por lo tanto es oponible a terceros (*erga omnes*); en otras palabras, el titular del derecho real hace eficaz a éste y satisface su interés, no sólo frente a un especial sujeto pasivo, concreto y determinado, sino también frente a terceros, lo que se define unas veces como efectividad de los derechos frente a todos, y otras como efectividad a cualesquiera personas que se puedan encontrar en relación con la cosa objeto de derecho (Diez Picazo).

Para ese efecto se requiere que la cosa exista y esté individualizada; ambos términos determinan al derecho real.

Pero también en su ejercicio tiene particularidades propias el derecho real: el derecho de persecución y el de preferencia. El derecho de persecución es el poder que el titular del derecho real ejercita sobre la cosa, sin tener en consideración quién la esté detentado. Esta característica cobra una especial significación en materia prendaria e hipotecaria. El derecho de preferencia (*qui prior est in tempore potior est in jure*) es otra particularidad del derecho real que le confiere a su titular el poder de excluir de la cosa a todo aquel que pueda prevalerse exclusivamente de un derecho personal o de un derecho real posterior, debiendo tenerse en cuenta las disposiciones del Registro Público de la Propiedad (en esta materia rige el principio "quien es primero en registro es primero en derecho"). Así, el acreedor hipotecario será pagado con preferencia a cualquier otro acreedor quirografario.

Finalmente, es discutible si nuestro ordenamiento adopta un sistema abierto o de número cerrado de derechos reales.

En relación al sistema de número cerrado la doctrina ha expuesto que la constitución de derechos reales no es objeto de un exclusivo interés privado, y en consecuencia, no se puede dejar al arbitrio de los particulares; antes bien, afecta intereses de terceros y por lo tanto al orden público.

Otra parte de la literatura jurídica (vgr. la española) se inclina por la solución del *numerus apertus*, pero con la exigencia de fondo que para la constitución de un derecho real se cumplan o traten de satisfacer necesidades jurídico-económicas que con los derechos reales establecidos por la ley no se podrían llenar. En opinión de algunos autores esta libertad está sujeta a varias limitaciones; así Diez Picazo señala éstas, destacando los siguientes aspectos:

a) Respecto a los derechos reales de disfrute distingue los de disfrute pleno (usufructo) de los derechos reales consistentes en el goce de un servicio limitado

de una cosa ajena (servidumbres). Respecto del primero manifiesta que no se admite más derecho real de disfrute pleno de una cosa ajena que el usufructo, y si bien existen modalidades, éstas no son del derecho sino de su régimen. Respecto de los segundos —derechos reales de goce de un servicio limitado de una cosa ajena— se inclina por la misma solución.

b) En relación a los derechos reales de garantía en ellos rige especialmente el principio de *numerus clausus* ya que éstos se entienden como derechos de realización de valor, formas de privilegio y prelación por lo que tienen un carácter excepcional.

c) Nunca podrán ser formas especiales de propiedad, sino derechos limitativos del dominio.

En conclusión, si bien por una parte en nuestro C.C. no existe una disposición expresa al respecto, ni existe una lista que señale limitativamente los derechos reales, pensamos que nuestro ordenamiento adopta un sistema de *numerus clausus*, ya que su constitución es competencia del orden público en atención a la protección de terceros.

Finalmente, es de señalarse la distinción entre la constitución de un derecho real innominado y la modificación en el régimen que el ordenamiento jurídico establece para el derecho real en cuestión; al no tener presente esta distinción parte de la doctrina ha llegado a resultados lamentables.

Con las consideraciones anteriores podemos iniciar la exposición del derecho de bienes.

Para que una cosa pueda llegar a ser considerada como bien, necesita ser susceptible de ser apropiada y pueden serlo todas aquellas que no estén excluidas del comercio (artículo 747 del C.C.).

Las cosas pueden estar fuera del comercio por su naturaleza o por disposición de la ley (artículo 748 del C.C.); están fuera del comercio por su naturaleza, las que no pueden ser poseídas por algún individuo exclusivamente, y por disposición de la ley, las que ella declara irreductibles a propiedad particular (artículo 749 del C.C.).

## 2. CLASIFICACION DE LOS BIENES

El Código civil distingue entre bienes muebles e inmuebles. Es la distinción fundamental y de la que deriva una enorme variedad de consecuencias prácticas. La distinción obedece a diversas razones: Los bienes inmuebles son perfectamente identificables en tanto que los muebles, por su propia movilidad y fungibilidad, son en algunos casos difícilmente identificables; el corolario de esta idea es la imposibilidad de inscribir en un registro (vgr. como el Registro Público de la Propiedad) a los bienes muebles no identificables de manera indubitable (artículo 3069 del C.C.). La fijeza del inmueble facilita la prueba de su propiedad; la movilidad del bien mueble hace difícil esa prueba. Si bien en el derecho civil, por ese motivo, la protección del bien mueble es laxa, en el derecho penal es más enérgica: el robo supone la sustracción de un *bien mueble*.

El C.C. establece diversos criterios para distinguir los bienes muebles e inmue-

bles que se aprecian con mayor claridad si se tiene en cuenta la diferencia entre bienes corporales e incorporales.

#### *A. Bienes corporales*

Son los bienes materiales, tangibles, es decir, aquellos que se pueden tocar, pesar o medir (veáse al respecto el artículo 5 del IVA) y pueden ser por su propia naturaleza inmuebles o muebles. En los inmuebles esa naturaleza es su fijeza; en los muebles es su movilidad; es decir, aquellos que puedan trasladarse de un lugar a otro, ya se muevan por sí mismos (semovientes), ya por efecto de una fuerza exterior. Los bienes muebles por su naturaleza se incorporan en una unidad económica constituida por un inmueble, pierden su carácter y se les considera como inmuebles por su destino. Así son bienes inmuebles por su destino las estatuas, relieves, pinturas y otros objetos de ornamentación colocados en edificios o heredades por el dueño del inmueble, en tal forma que revele el propósito de unirlos de un modo permanente al fundo (artículo 750, fracciones IV, V, VI, VII, VIII, X, XI y XIII, del C.C.).

#### *B. Bienes incorporales*

Son bienes inmateriales, intangibles, es decir, aquellos que no pueden por lo menos ser tocados, pesados o medidos; pero que representan un valor pecuniario específico en el patrimonio. Así se pueden distinguir los derechos que se ejercen sobre un bien corporal inmueble y en atención a ello se les considera como bienes inmuebles por su objeto (artículo 750, fracción XII del C.C.). Si bien no existe una regla similar por lo que respecta a los bienes muebles, la regla establecida por el artículo 754 del C.C. comprende a dichos derechos: Son muebles por determinación de la ley las obligaciones y los derechos o acciones que tienen por objeto cosas muebles o cantidades exigibles en virtud de acción personal. El régimen de los bienes muebles es una categoría abierta de los bienes: Son bienes muebles todos los que no son considerados por la ley como inmuebles (artículo 759 del C.C.). Así se comprenden entre los bienes muebles las acciones, las embarcaciones de todo género, los derechos de autor, etcétera (artículos 755, 756 y 758 del C.C. y artículo 106 de la L.N.C.M.).

Existen algunas clasificaciones secundarias de bienes. Entre ellas podemos citar las de bienes consumibles y no consumibles. Existen bienes que se consumen, que se destruyen por su primer uso; otros, sin embargo, resisten el uso que de ellos se haga. Esta clasificación tiene importancia en el contrato de comodato (artículo 2498 del C.C.) y en el cuasiusufructo (artículo 994 del C.C.).

También se distingue entre bienes fungibles y no fungibles. Los fungibles son los que pueden ser reemplazados por otros de la misma especie, calidad y cantidad. Los no fungibles son los que no pueden ser substituidos por otros de la misma especie, calidad y cantidad (artículo 763 del C.C.).

Los bienes no se presentan en forma aislada, sino que en muchas ocasiones integran un conjunto que se denomina universalidad. La doctrina distingue entre universalidad de hecho y de derecho. La universalidad de hecho es un conjunto de bienes que, por voluntad de su propietario, constituyen una unidad; puede

estar integrada por bienes homogéneos (vgr. una biblioteca), pero también heterogéneos (vgr. un fundo de comercio). La universalidad de derecho se caracteriza porque su existencia resulta de la ley misma, se compone de derechos y de obligaciones que pueden hacerse efectivas sobre tales derechos y sólo sobre ellos.

La doctrina contemporánea ha presentado la diferencia en términos diversos: la universalidad de hecho no es más que un conjunto de bienes, en tanto la universalidad de derecho es a la vez un conjunto de bienes y de deudas, es decir, comporta tanto un activo como un pasivo en íntima relación.

### 3. TEORIA GENERAL DE LOS BIENES

Dentro de la teoría general de los bienes existen claramente identificadas relaciones de derecho y de hecho. A continuación desarrollaremos su análisis.

#### *A. Las relaciones de derecho*

Hemos precisado con anterioridad la noción de derecho real. Los derechos reales, como apuntábamos, son principales y accesorios, y el derecho real principal por excelencia es la propiedad.

##### *A.1. La propiedad*

Mucho se ha discutido si la propiedad es un derecho o una función social y pensamos que el legislador de 1928 se adhirió a esta última tendencia. En la exposición de motivos del Código, aunque sin mencionar su nombre, se hace referencia a un publicista francés: León Duguit. Este autor empezó por eliminar la noción de derecho subjetivo y propuso en sustitución la de situación jurídica; dentro de la misma distinguió la objetiva de la subjetiva. Importa para este análisis la objetiva, que la hace derivar de la misma norma aplicada a un caso concreto, como la situación de propietario. Conforme a lo anterior, se reglamenta el derecho de propiedad: la realidad jurídica se constituye por deberes que resultan de las normas jurídicas y que son organizados por una red de competencias. Con ello se intenta eliminar el carácter egoísta y anárquico que Duguit le atribuye al derecho subjetivo y se pretende restablecer los derechos que tienden a la solidaridad, principio fundamental de la vida social.

Los derechos son, por lo tanto, funciones, y en el caso de la propiedad, función social. El propietario tiene ante todo la obligación de utilizar la cosa para la satisfacción de las necesidades humanas. El C.C. en su artículo 16, establece al respecto la regla general: los habitantes del Distrito Federal tienen la obligación de ejercer sus actividades y de usar y disponer de sus bienes en forma que no perjudiquen a la colectividad, so pena de sufrir las sanciones establecidas en el C.C. y en las leyes relativas. La teoría del abuso del derecho (artículo 840 del C.C.) cobra en este contexto especial relevancia: no es lícito ejercitar el derecho de propiedad de manera que su ejercicio no dé otro resultado que causar perjuicios a un tercero, sin utilidad para el propietario (los elementos del abuso del derecho son: un daño causado por un acto de propiedad con la intención de causarlo, y la falta de interés serio y legítimo del propietario).

El propietario de una cosa puede gozar y disponer de ella con las limitaciones y modalidades que fijen las leyes (artículo 830 del C.C.). Las características propias de la propiedad son: el *jus utedi, fruendi y abutendi*. El derecho de usar de la cosa, la ley lo entiende implícito en el goce que se tiene de la misma, y que consiste en obtener la utilidad que puede procurarle una cosa improductiva por sí misma (vgr. habitar una casa). El derecho de gozar de una cosa consiste en percibir los frutos del bien tanto por actos materiales como por actos jurídicos. Finalmente el derecho de “abusar” de una cosa consiste en disponer de la misma también tanto por actos materiales (vgr. consumiéndola) como por actos jurídicos (vgr. enajenándola). La disposición de la cosa es el atributo esencial de la propiedad.

Como colofón del estudio de la propiedad podemos mencionar las leyes administrativas de mayor relevancia en la materia. Así el artículo 37 de la L. A.H. establece como uso los fines particulares a que podrán dedicarse determinadas áreas o predios, y el artículo 45 del mismo ordenamiento establece la nulidad de pleno derecho de todos los actos, convenios y contratos relativos a la propiedad, posesión o cualquier derecho sobre áreas y predios, que contravengan las correspondientes declaratorias de provisiones, usos reservas y destinos inscritos en el Registro Público de la Propiedad. La L.D.U. tiene por objeto ordenar el desarrollo urbano del Distrito Federal, conservar y mejorar su territorio, establecer las normas conforme a las que el Departamento del Distrito Federal ejerce sus atribuciones para determinar los usos, destinos y reservas de tierras, aguas y bosques, de las demás que le confiere la Ley. La determinación de los destinos, usos y reservas de tierras, aguas y bosques, conforme a lo establecido por la Ley (artículo 8 de L.D.U.), son inherentes a la utilidad pública y el interés social que caracteriza la naturaleza jurídica del derecho de propiedad. Finalmente, establece la obligatoriedad de que todos los contratos y convenios relativos a la propiedad posesión, uso o cualquier otra forma jurídica de tenencia de los predios, deban de contener las cláusulas relativas a la utilización de los mismos, los que formarán parte de dichos contratos o convenios por lo que su no inclusión o el ser incluidas en contravención a lo señalado en el plan director o en los decretos de destinos, usos y reservas establecidos, se sancionan con la nulidad absoluta (artículos 10 y 11 L.D.U. y 12 R.Z.).

La propiedad es susceptible de tener modificaciones, ya sea estableciendo modalidades, en cuyo caso el derecho de propiedad queda incólume, o bien cuando el derecho real se desmembra, constituyendo derechos reales.

Las maneras en las que se afecta la propiedad, imponiendo restricciones al propietario de la cosa, son diversas, y las expondremos a continuación.

### A.2. La copropiedad

La copropiedad es una modalidad a la propiedad: existen dos o más titulares de la misma cosa; en otras palabras, la misma cosa pertenece en su conjunto a dos o más copropietarios que tienen una cuota parte. Empleando la terminolo-

gía del Código civil, hay copropiedad cuando una cosa o un derecho pertenecen proindiviso a varias personas (artículo 938 del C.C.).

La cuota parte es una porción ideal que no se localiza materialmente en cierto lugar de la cosa, sino que se extiende sobre la totalidad de la misma. El régimen de la copropiedad contiene tres aspectos.

a) Sobre la parte ideal el copropietario tiene un derecho privativo: puede, en principio disponer de él (artículo 950 del C.C.). Sin embargo, la ley confiere a los copropietarios el derecho del tanto cuando uno de ellos quiera enajenar su cuota parte a un extraño (artículo 973 del C.C.). A ese efecto el copropietario notificará a los demás por medio de notario o judicialmente, la venta que tuviese convenida para que dentro de los ocho días siguientes hagan uso del derecho del tanto. Transcurridos los ocho días, por el solo lapso del término se pierde el derecho. Mientras no se haya hecho la notificación, la venta no producirá efecto legal alguno. Esta última afirmación, por su expresión, puede sugerir que se trata de una nulidad absoluta. Sin embargo, el bien jurídicamente tutelado es el derecho de los copropietarios, por lo que deben entenderse que se trata de una nulidad relativa.

La Suprema Corte de Justicia de la Nación (Tesis 2, Jurisprudencia), ha sostenido sobre este punto un criterio particularmente importante. En su opinión, tratándose de la enajenación que uno de los copropietarios hace en favor de un tercero extraño a la comunidad, se pueden presentar dos situaciones: cuando la venta esté simplemente propalada y cuando esté consumada. En el primer caso los copropietarios pueden ejercitar el derecho del tanto, que implica una venta directa del copropietario enajenante en favor del que ejercita el tanto, en los términos del contrato propalado con el tercero; mientras que en el segundo caso los copropietarios preteridos pueden ejercitar el derecho de retracto, por medio del cual el copartícipe actor se subroga en todos los derechos y obligaciones del comprador.

b) El otro aspecto importante radica en que el copropietario no puede realizar ningún acto de disposición sobre el bien objeto de la copropiedad. Solamente se pueden servir de la cosa común siempre que disponga de ella conforme a su destino y de manera que no perjudique el interés de la comunidad, ni impida a los otros copropietarios usarla según su derecho (artículo 943 del C.C.).

c) Finalmente es de mencionarse que para que la copropiedad exista, es necesario el consentimiento unánime de los copropietarios; dicho en otras palabras, nadie está obligado a la indivisión (artículo 939 del C.C.). La indivisión puede ser radical, divisible materialmente, pero indivisible mediante licitación, subasta o adjudicación, o bien, indivisible económicamente. En este orden de ideas, cuando la cosa común sea indivisible o no admita cómoda división y los partícipes no pudiesen convenir en que se adjudicara a alguno de ellos, se procederá a su venta y a la repartición de su precio entre los interesados.

### *A.3. La medianería*

Nuestro C.C. con mejor técnica la reglamenta dentro del capítulo de la co-

propiedad, separándose del C.C. de 1844 que la normaba como servidumbre legal (artículo 996 del C.C. de 84). Esa es la solución que adopta el C.C.F. La doctrina dominante la considera, y con ella el C.C., como una copropiedad forzada.

La medianería es pues una copropiedad de la pared divisora entre dos predios (Ibarrola), y prueba su existencia a través de presunciones que se fundan sobre el hecho cierto de signos exteriores (vgr. artículos 953, 956, 958 y 959 y siguientes del C.C.), pero también se niega mediante ciertas presunciones (vgr. artículos 954, 955 y 957 del C.C.) Ambas presunciones se establecen conforme a tres hipótesis tipo: entre inmuebles, entre patios y jardines y en los campos.

#### *A.4 El condominio*

Esta forma de propiedad la establece la ley dentro de la copropiedad (artículo 951 del C.C.) y en una ley específica sobre la materia, congruente con el régimen que establece: propiedad exclusiva y copropiedad forzosa. Un análisis detallado de este régimen escapa a los límites de este trabajo, por lo que concretaremos a dar algunos pormenores.

La ley de la materia reproduce en su artículo 1o. el texto del artículo 951 del C.C. y con ello establece la naturaleza del régimen:

Quando los diferentes departamentos, viviendas, casas o locales de un inmueble construido en forma vertical, horizontal o mixta, susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común de aquél a la vía pública, pertenecieran a distintos propietarios, cada uno de éstos tendrá *un derecho singular y exclusivo de propiedad* sobre su departamento, vivienda, casa o local y además *un derecho de copropiedad* sobre los elementos y partes comunes del inmueble, necesarios para su adecuado uso o disfrute (artículo 1o. LRPC.)

La ley se estructura sobre dos elementos fundamentales: el régimen mismo del inmueble y los órganos del condominio. (Se emplea la palabra órgano a pesar de que con la misma se da la impresión de la existencia de una persona jurídica lo que no es el caso.)

##### *a) El régimen del condominio*

El ejercicio de la propiedad del condominio se organiza en gran medida en la escritura constitutiva del régimen y en el reglamento del condominio (artículo 40 y 34 de LRPC) y plantea tres problemas básicos: los derechos, las cargas de los titulares de las unidades privativas y el régimen de la copropiedad de las partes comunes.

##### *a.1.) Los derechos de los condóminos*

El derecho de cada condómino se estructura con base a dos derechos reales: uno de propiedad sobre la unidad privativa y uno de copropiedad sobre las partes comunes. La titularidad del derecho de propiedad sobre su unidad privativa

lo posibilita para disponer de ella sin necesidad del consentimiento de los demás condóminos (artículo 1o. LRPC). Puede usar y gozar de la cosa atendiendo específicamente al destino general del condominio y el especial de la unidad privativa (artículos 40, fracción VI, y 22 LRPC). La cuota parte de la copropiedad se determina en la escritura constitutiva en función del valor nominal que le corresponda a la unidad privativa (artículos 4o., fracción V y 12 LRPC) y su titularidad faculta al condómino servirse de los bienes comunes y gozar de los servicios e instalaciones generales conforme a su naturaleza y destino ordinarios, sin restringir o hacer más oneroso el derecho de los demás (artículo 16 LRPC). Es una copropiedad forzosa que no admite división. La extensión de la cuota parte es fundamental porque ella determina la repartición de las cargas y el voto en la asamblea (artículos 27, fracción II, 29, fracción VII, y 35 LRPC).

### a.2.) *Las cargas*

La ley de la materia distingue dos clases de cargas: Las relativas a los gastos de mantenimiento y administración, y las relativas a los gastos de adquisición o reposición de implementos y maquinaria que dan origen al fondo de reserva. Las cargas se distribuyen proporcionalmente al valor de las cuotas parte. La repartición de las cargas se traduce en una deuda del condómino respecto de la asamblea de condóminos y corresponde recaudarlos al administrador (artículos 31, fracción VIII). La deuda está amparada por una garantía real sobre la unidad privativa (artículo 43, LRPC) y el estado de liquidación de adeudos, intereses moratorios y pena convencional que establezca el reglamento del condominio formulado en los términos de la ley (artículo 37, LRPC), trae aparejada ejecución en la vía ejecutiva civil, contra el condómino moroso.

### b) *El reglamento del condominio*

Todo inmueble sujeto al régimen de propiedad y condominio debe necesariamente tener un reglamento (4o. *in fine*, LRPC) y el desarrollo de la comunidad en el mismo, depende en gran medida de éste. El reglamento tiene su fuente en la declaración unilateral de voluntad de quien constituya el condominio o en la asamblea de condóminos (artículo 29, fracción XI, LRPC) y la ley de la materia determina en cierta medida su contenido estableciendo un mínimo de disposiciones que responden a tres ideas básicas: Las limitaciones a que queda sujeto el ejercicio del derecho de usar tanto los bienes comunes como las unidades privativas (lo que significa que la voluntad privada modela el ejercicio de los derechos reales), la fijación de los derechos y obligaciones, de los condóminos y las facultades y garantías del administrador (artículo 34, LRPC). Existen dentro de la propia ley de la materia, sin embargo, limitaciones a la voluntad particular en la determinación del contenido del reglamento (vgr. los derechos de las minorías en el *quorum* de asistencia y votación en la Asamblea —artículos 27, fracción VI, 44 y 45, LRPC).

### *c. Los órganos del condominio*

Son tres órganos los que pueden apreciarse en el régimen de condominio: la asamblea de condóminos, el administrador y el comité de vigilancia. A pesar de que la ley no le reconozca personalidad jurídica al condominio, y que por hipótesis no tiene una finalidad preponderantemente económica ni de especulación, es evidente que los órganos del mismo se han organizado conforme al modelo de las sociedades mercantiles. La asamblea de condóminos es el órgano supremo del condominio, es discontinuo (artículo 27, LRPC) y legalmente instalado tiene los poderes esenciales: toma las principales decisiones y nombra a los otros órganos (artículo 29, LRPC). El administrador es el órgano ejecutivo del condominio; es un órgano continuo y tiene la representación de los condóminos, específicamente para exigir las responsabilidades en que incurra un condómino (artículo 31, fracción XIII, LRPC). La ley de la materia establece como regla general –poco feliz– que el administrador, en relación a los bienes (la ley anterior hablaba con mayor técnica de asuntos) comunes, tiene las facultades de representación de un apoderado general de los condóminos para administrar bienes y para pleitos y cobranzas, con facultad para absolver posiciones (artículo 33, LRPC).

Finalmente, el comité de vigilancia es un órgano de control y de vigilancia de la gestión del administrador.

### *A.5. El usufructo*

El usufructo es el derecho real y temporal de disfrutar de los bienes ajenos (artículo 98 del C.C.). Por la existencia del usufructo la propiedad se encuentra desmembrada. De los tres poderes que lo caracterizan, el uso y el goce pasan al usufructuario; el nudo propietario sólo conserva el *jus abutendi*. Es necesario subrayar que el derecho real del usufructuario y el del nudo propietario son concurrentes, y que este último no tiene, frente al usufructuario, obligaciones personales (artículo 1045 del C.C.) únicamente tiene la obligación negativa de respetar ese derecho real.

Expondremos a continuación algunas consideraciones en torno al derecho real de usufructo y concluiremos con los derechos y obligaciones del usufructuario.

#### *a) El derecho real del usufructo*

El derecho de usufructo representa un bien en el patrimonio del usufructuario; tiene una existencia que encuentra su límite en el tiempo, cuyos parámetros son: su constitución y su extinción. El usufructo puede constituirse por la ley, por la voluntad del hombre y por prescripción (artículo 981 del C.C.). Entre estas tres formas de constituir el usufructo, por su importancia práctica, destaca la de la voluntad del hombre, que puede expresarse bien en testamento, o bien, en contrato. Es frecuente en la práctica que el propietario de un inmueble lo venda o done y se reserve, ya sea la nuda propiedad, caso en el cual el usufructo se cons-

tituye *per translationem*, o bien, reservándose el usufructo, caso en el cual se constituye *per deductionem*.

De entre las causas que establece la ley (artículo 1038 del C.C.), de significación es la muerte del usufructuario, ya que representa el máximo de duración del usufructo, y el modo normal de que termine. Ello queda evidenciado en la presunción legal que establece que todo usufructo es vitalicio salvo que en el título constitutivo no se exprese lo contrario (artículo 986 del C.C.). En efecto, es frecuente en la práctica encontrar el usufructo vitalicio, en cuyo caso, el valor del usufructo dependerá de la vida del usufructuario. Existen, sin embargo, algunas limitaciones en este sentido. Así, el usufructo constituido a favor de personas morales que puedan adquirir y administrar bienes raíces, sólo durará veinte años, cesando en el caso de que dichas personas dejen de existir (artículo 1040 del C.C.).

Otras causas de extinción consisten en la pérdida de la cosa, en la renuncia expresa del usufructuario, etcétera (artículo 1038 del C.C.). De destacarse es que el mal uso que haga el usufructuario de la cosa usufructuada no extingue el usufructo; pero si el abuso es grave, el propietario puede pedir que se le ponga en posesión de los bienes, obligándose bajo fianza a pagar anualmente el usufructuario el producto líquido de los mismos por el tiempo que dure el usufructo, deducido el premio de administración que el juez acuerde (artículo 1047 del C.C.).

El derecho de usufructo es cesible; el usufructuario puede donarlo, venderlo, hipotecarlo, etcétera (artículo 1002 del C.C.) El adquirente por ese efecto deviene usufructuario, pero no tiene un usufructo independiente: su derecho de usufructo continúa ligado indisolublemente a la persona del usufructuario originario y se extinguirá a su fallecimiento, si es vitalicio.

#### *b) Derechos del usufructuario*

En este rubro podemos distinguir los actos materiales y jurídicos que puede realizar el usufructuario. Dentro de los actos materiales los más importantes son el uso y goce de la cosa; debe usar de la cosa para el fin a que está destinada. Está autorizado a gozar de la misma haciendo suyos todos los frutos que sean naturales, civiles o industriales (artículos 990, 991 y 992 del C.C.). Los actos materiales que le están prohibidos al usufructuario son los actos de disposición material, de consumo, de destrucción, etcétera. Puede, sin embargo, constituirse usufructo sobre bienes que pueden consumirse por el primer uso, pero está obligado a restituirlos al terminar el usufructo en igual especie, cantidad y calidad. En el fondo, en este supuesto existe una transmisión de propiedad, y a cargo del usufructuario se constituye una obligación de restitución por equivalente. A este usufructo se le califica como cuasiusufructo (artículo 994 del C.C.). Si son cosas que se deterioran poco a poco por el uso, el usufructuario puede servirse de ellas empleándolas según su destino y no estará obligado a restituir las al concluir el usufructo, sino en el estado en que se encuentren (artículo 993 del C.C.).

Entre los actos jurídicos que puede realizar el usufructuario se encuentran

los actos de administración y de disposición. Podemos mencionar como acto de administración del arrendamiento. Respecto a estos contratos, el nudo propietario conserva su carácter de tercero, es decir, no le para perjuicio, y así, al extinguirse el usufructo, puede entrar en posesión de la cosa usufructuada sin que contra él tengan derecho los que contrataron con el usufructuario para pedirle indemnización por la disolución de los contratos (artículo 1048 del C.C.).

Por el contrario, el usufructuario no puede realizar actos de disposición sobre la cosa usufructuada, pero sí respecto de su derecho real de usufructo.

### *c) Obligaciones del usufructuario*

Las obligaciones del usufructuario, cuya fuente es la ley, están gobernadas por dos ideas diferentes: Las relativas al ejercicio del derecho del usufructo, que pudieran parecer como una limitación a ese derecho y otra que son verdaderas deudas que constituyen las cargas usufructuarias.

Las obligaciones inherentes al ejercicio del usufructo se presentan en tres diversas etapas:

—En el momento de su constitución. Debe tomar posesión de la cosa usufructuada en el estado en que se encuentre. Existen en este contexto además algunas obligaciones que tienden a evitar el riesgo de la insolvencia e improbidad del usufructuario: Por una parte, debe levantar un inventario, con citación del dueño, de los bienes usufructuados, haciendo tasar los muebles y constar el estado que guardan los inmuebles, y por la otra, dar fianza a efecto de garantizar de que los disfrutará con moderación (artículo 1006 del C.C.). Por el incumplimiento de esas obligaciones, la ley establece sanciones específicas (artículos 1009 y 1010 del C.C.) y así constituye una causa de extinción del usufructo (artículo 1038, fracción IX del C.C.).

—Durante el curso del usufructo. El usufructo debe conservar la substancia, es decir, no solamente, no destruir materialmente la cosa, sino no modificar su destino.

—En la extinción del usufructo. El usufructuario debe restituir la cosa. Existen reglas particulares para la entrega (artículo 991 del C.C.). Así podemos mencionar que el usufructuario que haya hecho mejoras útiles y puramente voluntarias, no tiene derecho de reclamar su pago; aunque sí puede retirarlas siempre que sea posible hacerlo sin detrimento de la cosa en que esté constituido el usufructo (artículo 1003 del C.C.).

La idea central de la carga usufructuaria es atribuir ciertos gastos y deudas que se originan por la misma cosa o con motivo de ella, ya sea el usufructuario o al nudo propietario: se distingue pues entre las cargas del usufructo y de la nuda propiedad. Al efecto la ley distingue si el usufructo es universal (artículo 1027 del C.C.), o bien, si es particular, y en este último caso si se constituyó a título gratuito u oneroso.

En el caso de usufructo universal, el usufructuario estará obligado a pagar por entero el legado de renta vitalicia o pensión de alimentos (artículo 1027 del

C.C.) si adquiere una parte pagará el legado o la pensión en proporción a su cuota (artículo 1028 del C.C.).

En el caso de usufructo a título particular, si se constituyó a título gratuito la regla general es que el usufructuario sólo haga las reparaciones indispensables (artículo 1017 del C.C.), y si es a título oneroso, el propietario debe de hacer todas las reparaciones convenientes para que la cosa, durante el tiempo estipulado en el convenio, pueda producir los frutos que ordinariamente se obtenían de ella al tiempo de la entrega (artículo 1021 del C.C.). En ambas hipótesis el C.C. establece con detalle diversas posibilidades.

#### *A.6. El derecho real de uso y el de habitación*

Estos derechos son, como el usufructo, desmembraciones de la propiedad. De ambos, el uso es el más próximo al usufructo; pero limitado a las necesidades de su titular y de su familia (artículo 1049 del C.C.). El de habitación es aún más reducido: el “uso” de una casa-habitación. Estos derechos se estructuran con base a las necesidades individuales o familiares de sus titulares, y como consecuencia de ello no pueden ser cedidos, ni pueden ser embargados (artículo 1051 del C.C.)

#### *A.7. Las servidumbres*

La servidumbre se define, conforme al artículo 1057 del C.C., como un gravamen real impuesto sobre un inmueble —fundo sirviente— en beneficio de otro —fundo dominante— perteneciente a distinto dueño; es un gravamen real impuesto sobre un inmueble y por lo tanto a cargo del propietario actual y de los futuros. El contenido del gravamen real puede ser diverso: puede constituir una obligación de no hacer o de tolerar, es decir, de no ejercer algunas de las prerrogativas inherentes al derecho de propiedad, o bien una obligación positiva. Sin embargo, para que al propietario del fundo sirviente pueda exigírsele la ejecución de un hecho, es necesario que esté expresamente determinado por la ley o en el acto en que se constituyó la servidumbre.

Las características principales de la servidumbre es que es accesoria e indivisible. Es accesoria e inseparable, ya que siempre aparece activa o pasivamente como una calidad del inmueble (artículo 1065 del C.C.). A esta característica se le atribuyen dos aspectos: a) Su duración se extiende en el tiempo hasta que no sea legalmente extinguida; b) Su realidad: desde el punto de vista activo, la servidumbre es un derecho real; desde el punto de vista pasivo, es un gravamen real constituido exclusivamente sobre un bien del patrimonio del propietario, que es el fundo sirviente (a diferencia de cualquier deuda en la que el deudor tiene una responsabilidad patrimonial universal —artículo 2964 del C.C.—) y específicamente sólo la parte del fundo sirviente donde deba ejercitarse.

La otra característica que mencionamos es la indivisibilidad: si el predio sirviente se divide entre muchos dueños, la servidumbre no se modifica y cada

uno de ellos tiene que tolerarla en la parte que le corresponda (artículo 1066 del C.C.).

El C.C. estructura el capítulo relativo a las servidumbres con base al origen que puedan tener: la voluntad del hombre y la ley. A las primeras se les llama voluntarias y a las segundas legales.

Ello no obsta para que el mismo Código establezca otra clasificación que incide en algunas normas de la primera, específicamente en las servidumbres voluntarias (servidumbres aparentes, no aparentes, continuas o discontinuas —artículos 1060, 1061, 1062 y 1063 del C.C.—).

### *a) Las servidumbres legales*

La servidumbre legal “es la establecida por la ley, teniendo en cuenta la situación de los predios, y en vista de la utilidad pública y privada conjuntamente” (artículos 1068 del C.C.); puede ser unilateral o recíproca.

#### *a.1.) La servidumbre legal unilateral*

La hipótesis tipo que establece el C.C., es la servidumbre legal de paso y su principal característica es que da lugar a una indemnización: el propietario de una finca o heredad sin salida a la vía pública enclavada entre otras ajenas, tiene derecho de exigir paso para el aprovechamiento de aquella por las heredades vecinas, sin que sus respectivos dueños puedan reclamarle otra cosa que una indemnización equivalente al perjuicio que les ocasione este gravamen (artículo 1097 del C.C.).

La necesidad establece aquí que el derecho y debe ser reconocida por la sola fuerza de la ley para actualizarse, sin embargo, necesita, ya sea de un convenio o de una sentencia. Este mecanismo de actualización tiene como efecto inicial fijar el lugar por donde debe pasar la servidumbre (artículos 1099, 1100, 1101 y 1102 del C.C.): la idea que lo gobierna consiste en causar el menor daño posible. Pero también tiene como efecto fijar la indemnización al propietario del fundo sirviente.

Las otras servidumbres legales unilaterales que nuestro C.C. norma son las de acueducto y la de desagüe. La primera la reglamenta el C.C. en los artículos 1078 y siguientes, y consiste en el derecho que tiene el que quiera usar agua de que pueda disponer, de hacerla pasar por los fundos intermedios (que serían los fundos sirvientes) con obligación de indemnizar a sus dueños, así como a los de los predios inferiores sobre los que se filtren o caigan las aguas (artículo 1078 del C.C.). La servidumbre legal de desagüe establece la obligación, a los predios inferiores, de recibir las aguas que naturalmente o como consecuencia de las mejoras agrícolas o industriales que se hagan, caigan de los superiores, así como la piedra o tierra que arrastren en su curso (artículo 1071 del C.C.), y, consecuente con el régimen de las servidumbres legales unilaterales, establece el derecho de los propietarios de los fundos sirvientes (artículo 1072 del C.C.), a ser indemnizados.

Finalmente, es de señalarse que existen leyes especiales que establecen servidumbres legales, como en el caso del derecho marítimo (artículo 61 LNCM).

#### *a.2.) Servidumbres legales recíprocas*

El carácter recíproco de estas servidumbres ha llevado a cierta parte de la doctrina a la conclusión de negarles su carácter de servidumbres, ya que se les considera exclusivamente como limitaciones de la propiedad.

Las principales servidumbres de esta clase son la de distancia (artículo 846, 847 y 848 del C.C.), la de luces (artículos 849 y 850 del C.C.) y la de vistas (artículos 851 y 852 del C.C.)

#### *b) Las servidumbres voluntarias*

La servidumbre voluntaria es una individualización del derecho de vecindad. Las servidumbres voluntarias continuas y aparentes se adquieren por cualquier título, incluso la prescripción (artículo 1113 del C.C.), en tanto que las continuas no aparentes y las discontinuas sean o no aparentes, no podrán adquirirse por prescripción (artículo 1114 del C.C.)

El título legal que menciona la ley, en nuestra opinión, hace referencia al derivado de un acto jurídico: ya sea contrato o testamento; pero están sujetos en todo momento al principio de legalidad, es decir, se pueden constituir siempre y cuando no se contravengan las leyes ni se perjudiquen derechos de tercero (artículo 1189 del C.C.). Dos ideas gobiernan las servidumbres legales. La servidumbre se constituye sobre el fundo y no sobre la persona. Sería contrario a nuestro sistema que la actividad del hombre fuera objeto de una servidumbre (*servitus in faciendo consistere nequit*); de ahí que se le permita, en caso de que se hubiere obligado en el título constitutivo de la servidumbre a hacer alguna cosa o a costear alguna obra, a liberarse de su obligación abandonando su predio al dueño del fundo dominante (artículo 1121 del C.C.). Pero también la servidumbre se establece en beneficio del fundo dominante y no en favor de la persona. El objeto de la servidumbre es facilitar el uso y la explotación del fundo.

#### *c) Ejercicio del derecho de servidumbre*

El propietario del fundo dominante tiene diversos derechos conforme a lo que establezca su título; nuestro C.C. establece un régimen general al que sujeta tanto a las servidumbres legales (artículo 1069 del C.C.) como a las voluntarias (artículo 1118 del C.C.).

Son varias las reglas comunes que establece nuestro ordenamiento civil:

##### *c.1. La constitución de la servidumbre debe causar el menor daño posible*

De este principio se deriva una regla de interpretación: cualquier duda sobre el uso y extensión de la servidumbre, se decidirá en el sentido menos gravoso para el predio sirviente, sin imposibilitar o hacer difícil el uso de la servidumbre

(artículo 1127 del C.C.). La actitud del propietario del fondo sirviente debe ser de no hacerlo o de tolerar; pero puede en todo momento tratar de hacer menos gravosa la servidumbre (artículos 1123 al 1126 del C.C.).

### *c.2 La realidad de la servidumbre implica su carácter de derecho real*

El propietario del fondo dominante no es el acreedor del propietario del fondo sirviente; su derecho se ejercita de manera directa sobre el fondo sirviente. El propietario del fondo sirviente no está obligado al pago de ninguna prestación, salvo que se hubiere expresamente obligado (artículo 1121 del C.C.).

### *d) Extinción de la servidumbre*

Varias son las causas de extinción que establece el C.C.:

1) El no uso, que en el fondo es un obstáculo de hecho (artículo 1128, fracción II, del C.C.)

2) La confusión, es decir, la reunión en una sola persona de la propiedad de ambos predios (artículos 1128, fracción I, y 1129 del C.C.); aunque esta situación pueda ser transitoria.

3) La remisión gratuita u onerosa hecha por el dueño del fondo dominante (artículo 1129, fracción IV, del C.C.)

## *B. Relaciones de hecho*

### *B.1. La Posesión*

En este rubro se desarrollará la posesión. La posesión se define como un poder de hecho (artículo 790 del C.C.) que se ejerce sobre una cosa que bien puede o no coincidir con la propiedad. Dentro de la doctrina se distinguen en la posesión dos elementos: el *corpus* o elemento material y el *animus* o elemento psicológico.

El *corpus* de la posesión consiste en actos materiales —pero no estrictamente materiales— que se realizan sobre la cosa. Los actos materiales pueden ser de mera detentación (por medio de los cuales sólo se tiene un poder físico sobre la cosa) y de goce (de la utilización económica de la cosa). El *animus (animus domini)* es la voluntad del poseedor de tener la cosa como propietario y de servirse de ella para sus fines. La unión del *animus* y del *corpus* es necesaria para constituir la posesión.

La posesión puede ser calificada y así se distingue entre posesión útil y viciosa, posesión de buena o mala fe, y posesión originaria o derivada.

### *a) Posesión útil*

La posesión es útil cuando puede fundar una usucapación (*utile ad usucapionem*), siempre que sea en concepto de propietario, continua, pública y pacífica. La expresión “en concepto de propietario” quiere significar que el poseedor

debe tener la verdadera posesión (*animus domini*) y no una mera detentación (*animus detinendi*); en otras palabras, que el poseedor realice sobre la cosa actos dominicales que permitan concluir a los demás que efectivamente es dueño de la cosa.

La posesión en concepto de propietario excluye la posesión derivada. En jurisprudencia firme la Suprema Corte de Justicia de la Nación (Tesis 274, Jurisprudencia), ha manifestado que la expresión “en concepto de propietario”, comprende tanto la buena fe como a la mala fe; en consecuencia no basta la simple intención de poseer como dueño, sino que es necesario probar la ejecución de actos o hechos, susceptibles de ser apreciados por los sentidos, que de manera indiscutible y objetiva demuestren que el poseedor es el dominador de la cosa, el que manda en ella y la disfruta para sí, como dueño en sentido económico, aun cuando carezca de un título legítimo, frente a todo el mundo, y siempre que haya conservado a poseer en virtud de una causa diversa de la que origina la posesión derivada. La posesión ha de ser pública, es decir, es la que se disfruta de manera que pueda ser conocida por todos; también lo es la que está inscrita en el Registro de la Propiedad (artículo 825 del C.C.). La publicidad de la posesión excluye su clandestinidad. La posesión debe ser pacífica; no debe haberse adquirido con violencia (artículo 823 del C.C.). Finalmente la posesión debe ser continua; no debe haber sido interrumpida por una de las causas que establece la ley (artículo 824 del C.C.); la continuidad excluye una posesión transitoria, episódica.

#### *b) Posesión de buena o mala fe*

El artículo 806 del C.C. establece la distinción. La buena fe presupone la existencia de un título suficiente para que dé derecho de poseer, o bien, que habiendo título éste esté viciado y que lo ignore el poseedor. La mala fe presupone la ausencia de título, o bien, que habiendo uno, esté viciado y el poseedor conozca el vicio de su título que le impide poseer con derecho. Son tres las ideas que gobiernan lo expuesto: un título suficiente, el vicio del título y la ignorancia o conocimiento del vicio. El título suficiente es en el que consta un acto jurídico que puede constituir la posesión, es decir, la causa generadora de la posesión (artículo 806 *in fine* del C.C.). El vicio del título de adquisición será aquel que traiga consigo la ineficacia del mismo (vgr. el que transmite sin ser propietario). Finalmente, el poseedor puede o no ignorar el vicio. El ordenamiento civil establece en este contexto una presunción de suma importancia: la buena fe se presume siempre; *a priori* se entiende que el poseedor ignora el vicio de un título y al que afirme su mala fe le corresponde probarla (artículo 807 del C.C.).

#### *c) Posesión originaria o derivada*

La posesión puede determinarse en dos conceptos: en el de dueño o en el de tenedor temporal de la cosa o derecho para disfrutarlos y conservarlos, pertene-

ciendo el dominio a otra persona (artículo 791 del C.C.). El poseedor derivado posee la cosa en concepto distinto al del dueño, es quien actúa sobre la cosa reconociendo o acatando la titularidad de otra persona. La literatura jurídica los denomina también poseedores precarios ya que obtienen su derecho de otra persona y su título los obliga a restituirla (por eso son precarios).

En otro orden de ideas, pueden ser objeto de la posesión las cosas y derechos que sean susceptibles de apropiación. En su noción original, la posesión tenía por objeto bienes corporales muebles e inmuebles, y por extensión también se habla de posesión de bienes incorpóreos (derechos). En efecto, la noción originaria de la posesión de cosas correspondía al ejercicio sobre ellas de un derecho de propiedad; sin embargo, se ha extendido a otros derechos reales, específicamente el de usufructo y la servidumbre; en base a esto se puede afirmar que cuando el C.C. hace referencia a la posesión de derechos (artículo 790), deben ser atendidos éstos como reales, que son los que llevan ínsito un poder sobre la cosa. Esta posesión de derechos se conoce en doctrina como cuasiposesión.

#### *d) Los efectos de la posesión*

Los efectos importantes de la posesión son: 1) La presunción de propiedad (artículo 798 del C.C.); 2) Las acciones posesorias, y e) La adquisición de la propiedad.

1) Toda posesión hace presumir, salvo prueba en contrario, la propiedad. La buena fe tiene una incidencia sensible en esta presunción, ya que al poseedor de buena fe, no sólo se le presume propietario sino también el haber obtenido la posesión del dueño de la cosa o derecho poseído (artículo 798 del C.C.). En materia de bienes muebles (Tesis 268, Jurisprudencia), la posesión de los mismos da al que la tiene la presunción de ser propietario.

2) Las acciones posesorias. La ley establece una serie de mecanismos que protegen la posesión, y así el poseedor podrá obtener esta protección al ejercitar las llamadas acciones posesorias, entre las que se encuentran la plenaria de posesión y los interdictos para recuperar o retener la posesión, la obra nueva y de obra peligrosa (artículo 16, 17, 18, 19 y 20 del C.P.). Comentemos por razones de espacio exclusivamente, la plenaria de posesión o publicana. Esta acción compete al adquirente de buena fe que no está en posesión de la cosa que tiene derecho a poseer con justo título (artículo 9o. del C.P.C.), aunque no lo acredite como propietario; se ejercita contra quien posee un mismo derecho y tiene la finalidad de obtener la restitución de la cosa con sus frutos y accesiones. Consecuentemente el actor deberá probar los siguientes elementos: 1. Que tiene justo título para poseer; 2. Que es de buena fe; 3. Que el demandado posee el bien a que se refiere el título; 4. Que es mejor el derecho del actor para poseer que el que alega el demandado. Para este efecto el juzgador debe examinar cuál de los títulos invocados por las partes es mejor para acreditar el derecho a la posesión civil (Tesis 5, Jurisprudencia).

3) La adquisición de la propiedad. Este es el efecto creador de la posesión: el

c) *Los órganos del condominio*

hecho crea al derecho. Toda posesión (sea de buena o mala fe) tiene un efecto creador; la adquisición de la propiedad se produce en condiciones diversas. Nuestro ordenamiento civil distingue la adquisición de los frutos o productos de los bienes muebles e inmuebles en virtud de la posesión, de la adquisición de la propiedad de estos últimos. En este rubro desarrollaremos el primer aspecto, y el análisis del segundo lo expondremos en el capítulo relativo a la usucapión o prescripción positiva o adquisitiva.

El efecto creador en materia de frutos o productos tiene su elemento informador en la buena o mala fe del poseedor y si es posesión originaria o derivada.

Si la posesión es derivada, se rige por las disposiciones que norman los actos jurídicos que la constituyen y en virtud de los cuales pueden ser poseedores en todo lo relativo a frutos, pagos de gastos y responsabilidad por pérdida o menoscabo de la cosa poseída (artículos 791 y 809 del C.C.).

Si la posesión es originaria, adquirida por título traslativo de dominio, debe distinguirse entre poseedor de buena o de mala fe.

Si el poseedor originario lo es de buena fe, se rige por lo dispuesto en los artículos 810 y 811 del C.C., y así, vgr., hace suyos los frutos percibidos mientras su buena fe no es interrumpida (artículo 810, fracción I, del C.C.).

Si es poseedor originario de mala fe, la ley distingue entre la posesión menor de un año y mayor de este período.

El poseedor originario de mala fe por menos de un año está obligado, entre otras prestaciones, a restituir los frutos percibidos (artículo 812, fracción I, del C.C.).

El poseedor originario de mala fe, por menos de un año con tal que su posesión no sea delictuosa, tiene derecho, entre otros, a las dos terceras partes de los frutos industriales que haga producir a la cosa poseída, perteneciendo la otra tercera parte al propietario si reivindica la cosa antes de que prescriba (artículo 813, fracción I, del C.C.).

## B.2. *La usucapión*

Nuestro C.C. reglamenta la usucapión dentro del título genérico de prescripción, es decir, norma paralelamente la prescripción positiva y negativa. Expondremos en este lugar exclusivamente el análisis de la primera.

Es el derecho romano quien da las bases de la usucapión y prescripción positiva. Sus respectivos nombres *usucapio et praescriptio* correspondía a dos concepciones de origen y de épocas diferentes. Justiniano en el *Corpus Juris Civilis* las unió.

Nuestro C.C. norma a la prescripción adquisitiva como un medio de adquirir bienes mediante el transcurso de cierto tiempo y bajo las condiciones establecidas por la ley, en virtud de la posesión (artículos 1135 y 1136 del C.C.).

Nuestro C.C. distingue entre la prescripción adquisitiva de inmuebles y muebles, y establece disposiciones comunes para ambas.

### *a) Disposiciones comunes*

La técnica empleada para la prescripción es la misma para el cómputo del plazo, y asimismo uniforma sus efectos una vez que ésta esté consumada.

#### *a.1.) Cómputo del plazo*

Existen tres mecanismos relativos al cómputo del plazo. Por una parte no es necesario que la persona que se prevalezca de la prescripción haya poseído durante todo el tiempo requerido: puede completar el término necesario para su prescripción reuniendo al tiempo que haya poseído, el que poseyó la persona que le transmitió la cosa, con tal de que ambas posesiones cumplan los requisitos legales (artículos 1149 del C.C.). La transmisión puede haber operado por consecuencia de una sucesión o bien, a título particular.

Otro mecanismo es el de la interrupción de la prescripción. La prescripción se interrumpe cuando sobreviene un acontecimiento que inutiliza todos los efectos anteriores. Se distingue entre la interrupción natural y la legal. La interrupción natural se produce cuando el poseedor ha perdido materialmente la posesión por más de un año (artículo 1168, fracción I, del C.C.); la legal cuando el propietario interpone una demanda o interpela judicialmente y notifica al poseedor (artículo 1168, fracción II, del C.C.). La prescripción que se interrumpe inutiliza para la misma todo el tiempo recorrido antes de ella (artículo 1175 del C.C.).

Finalmente, la prescripción se suspende cuando sobrevienen causas que detienen provisionalmente su curso sin inutilizar los efectos anteriores. Así, la prescripción no puede comenzar ni correr contra los incapacitados, sino cuando se haya discernido la tutela conforme a la ley (artículo 1166 del C.C.); o bien, entre ascendientes y descendientes, entre consortes, etcétera (artículo 1167 del C.C.). Una vez pasadas estas situaciones empieza a correr la prescripción.

Expuesto lo anterior, haremos referencia a la forma en que transcurre el tiempo. Conforme al C.C. el tiempo para la prescripción se cuenta por años y no de momento a momento (artículo 1176 del C.C.). A diferencia de lo que ocurre en materia mercantil (vgr., artículo 81 LTOC), el día en que comienza la prescripción se cuenta siempre entero, aun cuando no lo sea (artículo 1179 del C.C.), pero aquel en que la prescripción termina, debe ser completo.

#### *a.2.) Ambito objetivo de la usucapión*

En el ámbito objetivo de la prescripción, se distingue claramente entre los derechos y las cosas que pueden adquirirse por usucapión. Dentro de los primeros pueden mencionarse el usufructo (artículo 981 del C.C.), las servidumbres continuas y aparentes (artículos 1114 del C.C.), etcétera. Respecto de los segundos, el artículo 1137 del C.C. establece el principio general: sólo pueden prescribirse los bienes que están en el comercio (artículo 794 del C.C.).

### *a.3.) La posesión hábil para prescribir*

La posesión necesaria para prescribir, señala el C.C., debe ser: en concepto de propietario, pacífica, continua y pública, cuyas características ya explicamos en la parte relativa a la posesión.

### *a.4.) El tiempo para prescribir*

El C.C. distingue en este aspecto entre bienes muebles e inmuebles.

Los bienes muebles prescriben en tres años cuando son poseídos con buena fe, pacífica y continuamente. Faltando la buena fe prescriben en cinco años (artículo 1153 del C.C.).

El tiempo de prescripción para los inmuebles se encuentra reglamentado en el artículo 1152 del C.C.; la regla general es cinco años, con excepción del poseedor de mala fe, que prescribe el inmueble en diez años.

### *a.5.) Juicio de prescripción*

Importante en este contexto es señalar únicamente, que la sentencia ejecutoria que pronuncie el juez del conocimiento, se inscriba en el Registro Público de la Propiedad y servirá de título de propiedad al poseedor.

Necesario también es precisar que para obtener la inscripción en el Registro Público, éste debe ser parte en el juicio (artículo 3010 del C.C.), e inscribirse inicialmente en la *tercera parte del folio de derechos reales*, como anotación preventiva (artículo 3043, fracción I, del C.C.).

Finalmente es de mencionarse que la sentencia que pronuncie el juez del conocimiento es meramente declaratoria, lo que tiene efectos prácticos de consideración, como es el caso del impuesto sobre la renta (artículo 1333 R.I.S.R.), que considera como fecha de adquisición al momento en que la prescripción se hubiese consumado, independientemente de la fecha de la sentencia que la declare.

## *C. La adquisición del dominio*

La adquisición del dominio puede operar en forma universal en nuestro derecho y constituye un fenómeno específico que se produce como consecuencia de la realización de ciertas circunstancias: sucesión *mortis causa*, fusión de sociedades, etcétera, en tanto la transmisión a título particular sólo se realiza en bienes y derechos específicos. Respecto a esto último la literatura jurídica destaca dos modos de adquirir el dominio: originario y derivado. Son modos originarios (según Castán Tobeñas) aquellos que hacen adquirir la propiedad independientemente de cualquier otra persona y, por tanto, necesariamente libre de toda carga, como la ocupación. Son derivados los que hacen adquirir una propiedad fundada en un derecho precedente que tenía otra persona y, por consiguiente, sujeta a las mismas características, facultades, etcétera, que presentaba para el dueño anterior.

### *C.1. Modo originario de adquirir el dominio*

El modo originario de adquirir el dominio es la ocupación. El empleo de este mecanismo es sumamente limitado, ya que el sistema legal tiende a atribuir al Estado la propiedad de los bienes abandonados o que carezcan de dueño.

La ocupación se define de acuerdo con Diez Picazo como la adquisición del dominio por la aprehensión material o por la sujeción al señorío de la voluntad del ocupante de las cosas que el ordenamiento jurídico considera susceptible de ella.

La ocupación puede recaer sobre bienes apropiables por naturaleza que no tienen dueño, ya sea porque nunca lo han tenido (*res nullius*), o bien porque han sido abandonados (*res derelictae*).

Entre los bienes que pueden ser objeto de ocupación el C.C. distingue entre inmuebles y muebles. Para el ordenamiento civil, son bienes vacantes lo inmuebles que no tienen dueño cierto y conocido (artículo 785 del C.C.) y que conforme a nuestro sistema legal pertenecen a los bienes del dominio privado de la federación (artículo 3, fracción III, LGBN). Se establece un sistema de denuncia para conocer la existencia de bienes vacantes que se estimula con una recompensa: el denunciante recibe una cuarta parte del valor catastral del bien (artículo 788 del C.C.).

Los bienes mostrencos son los bienes muebles abandonados y los perdidos cuyo dueño se ignore (artículo 744 del C.C.); es necesaria su toma de posesión o su sujeción a la voluntad del descubridor.

### *C.2. Modo derivado de adquirir el dominio*

Son varios los modos de adquirir el dominio. Citaremos solamente tres: el contrato, la usucapción, cuyo análisis ya agotamos en líneas precedentes, y la accesión.

#### *a) El contrato*

La exposición sistemática del contrato será objeto del capítulo dedicado a la teoría general de las obligaciones. En este espacio nos limitaremos a destacar que en nuestro sistema el contrato, por el sólo hecho de su celebración, es translativo de dominio. En las enajenaciones de cosas ciertas y determinadas la traslación de la propiedad se verifica entre los contratantes por mero efecto del contrato, sin dependencia de tradición, ya sea natural, ya sea simbólica, debiendo tenerse en cuenta las disposiciones del Registro Público de la Propiedad (artículo 2014 del C.C.). En los casos de especie indeterminada, la propiedad se transfiere hasta que se haga cierta y determinada con conocimiento del acreedor (artículo 2015 del C.C.).

## b) La accesión

El C.C. dispone que la propiedad de los bienes da derecho a todo lo que ellos producen, o se les une o incorpora natural o artificialmente (artículo 886 del C.C.), y ello es lo que se conoce como derecho de accesión.

La anterior definición ha sido criticada por la doctrina (Diez Picazo) en la medida en la que se yuxtaponen dos fenómenos diferentes: Por una parte, la adquisición de los frutos de la cosa pertenece al régimen del que goza de la cosa, y se entiende como una consecuencia del *ius fruendi* (en consecuencia los frutos de la cosa están sometidos al régimen jurídico del que disfruta de la cosa y pertenecen a la persona que en cada caso ostenta la facultad de disfrutar). Por otra parte la accesión propiamente dicha se circunscribe a la adquisición de una cosa por el propietario de la principal a la que se le une o incorpora otra para formar un todo inseparable.

El centro de gravedad del derecho de accesión es la atracción real como característica del derecho de propiedad; esto fundamenta el principio general de la atracción de lo accesorio al dominio de la cosa principal (*accessorium sequitur principale*).

Tradicionalmente la doctrina ha venido considerando, dentro del derecho de accesión a la accesión artificial y a la natural.

Como accesión artificial se señalan: 1. La construcción, plantación o siembra en suelo ajeno. 2. La unión de cosas muebles. 3. La mezcla o confusión de cosas. 4. La especificación. En tanto como accesión natural se mencionan las modificaciones de la configuración de los predios por obra de las aguas. En este último aspecto se comprenden el aluvión, la avulsión, la mutación de cauce, el cauce abandonado y la formación de isla.

### b.1.) La accesión artificial

**b.1.1 Construcciones.** La solución a los problemas derivados de la construcción (tomamos como hipótesis tipo la construcción) la estructura el C. C. con base en el principio general: lo accesorio sigue la suerte de lo principal, que en este aspecto específico se traduce con la expresión *superficies solo cedit* (lo que se construye en la superficie queda en provecho del dueño del suelo). Este principio lo expresa el ordenamiento civil en la siguiente proposición: lo edificado en terreno de propiedad ajena pertenece al dueño del terreno (artículo 895 del C.C.), con base en ello establece una presunción: toda obra ejecutada en un terreno se presume hecha por el propietario y a su costa (artículo 896 del C.C.). Esta presunción es *juris tantum*.

Importa en este caso destacar que el derecho de accesión no opera en una forma automática, sino que el propietario del terreno tiene exclusivamente la posibilidad de optar por la propiedad de la obra (artículo 900 del C.C.).

Cuando el tercero desvirtúa la presunción de propiedad de lo edificado se originan diversos conflictos de intereses que se resuelven con base en la buena o mala fe.

Por una parte se entiende que hay mala fe del edificador cuando hace la edifi-

cación o permite, sin reclamar, que con material suyo la haga otro en terreno que sabe es ajeno, sin pedir previamente al dueño su consentimiento por escrito (artículo 904 del C.C.); por la otra se entiende que hay mala fe de parte del dueño del terreno siempre que a su vista, ciencia y paciencia, se hiciere lo edificado (artículo 905 del C.C.). Así con base en lo expuesto, el que edifica de mala fe en terreno ajeno pierde lo edificado sin que tenga derecho a reclamar indemnización alguna del dueño del suelo, ni de retener la cosa (artículo 901 del C.C.).

Como una consideración final de este principio (*superficies solo cedit*) se puede manifestar que no corresponde a la época actual; en efecto, se hace abstracción del valor económico de la construcción que puede en un momento determinado ser mayor que la del propio terreno (Diez Picazo). Es cuestionable este principio, ya que llevado a sus últimas consecuencias no repara en la creación de riqueza y utilidad social que representa lo edificado.

*b.1.2. Unión de cosas muebles.* El artículo 916 del C.C. dispone que cuando dos cosas muebles pertenecen a dos dueños distintos, si se unen de tal manera que viene a formar una sola propiedad sin que intervenga la mala fe, el propietario de la principal adquiere la accesoría, y pagará su valor.

Si pueden separarse sin que ambas sufran detrimento y puedan subsistir independientemente, los dueños respectivos pueden exigir la separación; en otras palabras, no puede producirse la separación con grave detrimento de las cosas (conjunción), o sin que puedan subsistir independientemente (adjunción). En este orden de ideas debe distinguirse entre la unión material y la funcional, y en ambas debe hacerse valer la accesión.

En conclusión: el criterio que establece la ley para solucionar los conflictos que se deriven de la unión de cosas muebles, es el de determinar si éstas sufren o no detrimento, y debe entenderse detrimento tanto material como funcional. En caso positivo se hace valer el principio de que lo accesorio sigue a lo principal que se determina conforme al mayor valor de las dos cosas. La indemnización se organiza conforme a la buena o mala fe de los dueños de las cosas. Así, si el dueño de la cosa principal es el que ha procedido de mala fe, el que lo sea de lo accesorio tendrá derecho a que aquel le pague su valor y le indemnice de los daños y perjuicios, o a que la cosa de su pertenencia se separe, aunque para ello haya de destruirse lo principal (artículo 923 del C.C.).

*b.1.3. Mezcla de dos cosas.* La mezcla de dos cosas de igual o diferente especie (artículo 926 del C.C.), sea por voluntad de sus dueños o por casualidad, crea una copropiedad entre ambos.

*b.1.4. Especificación.* En cuanto a la especificación el C.C. es omiso en considerar el criterio de cosa principal y accesoría y basa su normación en la buena o mala fe del ejecutante (artículo 929, 930 y 931 del C.C.), lo que representa una separación sensible al principio de la accesión.

## *b.2.) La accesión natural*

Conforme a la tradición el C.C. establece el régimen de la modificación de los predios por efecto del curso de las aguas.

**b.2.1. El aluvión.** El aluvión es el arrastre lento de tierra que el uso normal de las aguas llevan con ellas y pertenece esta tierra a los dueños de las riberas en que el aluvión se deposite (artículo 908 del C.C.).

**b.2.2. La avulsión.** La avulsión es una brusca modificación del predio realizado por la fuerza del río, que arranca una porción considerable y reconocible y la lleva a otra inferior o a la ribera opuesta. Si el propietario de la porción arrancada no la reclama, en dos años pierde su derecho de propiedad, a menos que el propietario del predio beneficiado no haya tomado aun posesión de ella (artículo 910 del C.C.).

**b.2.3. La Mutación de cauce.** El Código Civil remite a la Ley Federal de Aguas para determinar la propiedad del cauce abandonado (artículo 912 del C.C.) y hace referencia a su régimen en su artículo 914 del C.C.

**b.2.4. La formación de isla.** Pertenecen al dominio de la federación las islas que se formen en los mares adyacentes al territorio nacional, así como las que se formen en los ríos que pertenezcan a la federación (artículo 913 del C.C.).

#### **D. Los frutos y productos**

El problema de los frutos y productos no es un problema relativo a la accesión, sino al régimen del disfrute de la cosa. La doctrina mexicana, sin embargo, según Ibarrola, lo ha venido desarrollando, consecuente con la legislación, dentro de este capítulo.

El C.C. no da una definición de fruto. Es necesario hacer inicialmente una distinción de base para poder proponer una.

a) Fruto es todo bien que proviene periódicamente del bien principal, sin que se menoscabe su substancia; sus características son en consecuencia su periodicidad, la conservación de la substancia y la observancia del destino económico de la cosa.

b) Producto es el bien accesorio que proviene a intervalos irregulares del bien principal y que menoscaba su substancia.

Conforme a lo anterior podemos decir, que fruto es todo beneficio o rendimiento que con su propia sustantividad se deriva de la utilización o explotación de una cosa (Diez Picazo).

Respecto a los frutos el C.C. distingue tres clases: los frutos naturales, los industriales y los civiles (artículo 887 del C.C.)

Como una conclusión general del derecho de accesión podemos mencionar (Diez Picazo), la dificultad que tiene el legislador de establecer una teoría unitaria de la accesión, como modo de adquirir la propiedad, ante la diversidad de situaciones que abarca en su sistematización y que ya expusimos.