

TITULO SEGUNDO

Clasificación de los bienes

CAPITULO I

De los bienes inmuebles

ARTÍCULO 750. Son bienes inmuebles:

- I.—El suelo y las construcciones adheridas a él;
- II.—Las plantas y árboles, mientras estuvieren unidos a la tierra, y los frutos pendientes de los mismos árboles y plantas mientras no sean separados de ellos por cosechas o cortes regulares;
- III.—Todo lo que esté unido a un inmueble de una manera fija, de modo que no pueda separarse sin deterioro del mismo inmueble o del objeto a él adherido;
- IV.—Las estatuas, relieves, pinturas u 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;
- V.—Los palomares, colmenas, estanques de peces o criaderos análogos, cuando el propietario los conserve con el propósito de mantenerlos unidos a la finca y formando parte de ella de un modo permanente;
- VI.—Las máquinas, vasos, instrumentos o utensilios destinados por el propietario de la finca directa y exclusivamente a la industria o explotación de la misma;
- VII.—Los abonos destinados al cultivo de una heredad, que estén en las tierras donde hayan de utilizarse, y las semillas necesarias para el cultivo de la finca;
- VIII.—Los aparatos eléctricos y accesorios adheridos al suelo o a los edificios por el dueño de éstos, salvo convenio en contrario;
- IX.—Los manantiales, estanques, aljibes y corrientes de agua, así como los acueductos y las cañerías de cualquiera especie que sirvan para conducir los líquidos o gases a una finca, o para extraerlos de ella;
- X.—Los animales que formen el pie de cría en los predios rústicos destinados total o parcialmente al ramo de ganadería; así como las bestias de trabajo indispensa-

bles para el cultivo de la finca, mientras están destinadas a ese objeto;

XI.—Los diques y construcciones que, aun cuando sean flotantes, estén destinados por su objeto y condiciones a permanecer en un punto fijo de un río, lago o costa;

XII.—Los derechos reales sobre inmuebles;

XIII.—El material rodante de los ferrocarriles, las líneas telefónicas y telegráficas y las estaciones radiotelegráficas fijas.

La clasificación de los bienes en muebles e inmuebles, es la *summa divisio* de los bienes. Se funda en una cualidad natural física, de todas las cosas: su posibilidad de desplazamiento del lugar donde se encuentran ubicadas. Es aplicable en principio, sólo a los bienes corpóreos.

Tiene importancia en el derecho internacional privado, para resolver que la ley es aplicable a los bienes raíces que se encuentran en determinado territorio cuando sus propietarios sean extranjeros, y en derecho interno su ubicación fija la competencia de los tribunales para conocer los asuntos que a ellos se refieran. En su enajenación para el cumplimiento de ciertas formalidades que no se requieren para la enajenación de otra clase de bienes, etc.

La enumeración de los bienes inmuebles que contiene el a. 750 se inspira en el código francés de 1804 y en el proyecto del CC español de García Goyena; incluye, en el catálogo que contiene la fr. XII, a los derechos reales sobre inmuebles, que no debería comprender. Considera inmuebles por su destino a ciertos anexos de los bienes inmuebles como estatuas, pinturas, maquinaria y equipo de empresas o explotaciones industriales, comerciales y civiles que constituyen una unidad económica industrial, comercial o agrícola.

Los bienes inmuebles enumerados en las trece fracciones del artículo en comentario, son clasificados por la doctrina en los siguientes grupos:

a) Por su naturaleza: Son los comprendidos en las frs. I y III (el suelo y las construcciones a él adheridas, así como lo que se une en modo permanente a un inmueble).

b) Por su destino: Son los bienes mencionados en la fr. II que alude a las plantas, árboles y sus frutos, mientras aquéllos permanezcan adheridos a la tierra y éstos no sean desprendidos del árbol o de la planta por cosechas o cortes regulares. En rigor se trata de bienes que se encuentran incorporados materialmente a la tierra. En cuanto a los frutos pendientes que no han sido separados por cosechas o cortes regulares, se trata de los llamados bienes muebles por anticipación.

La fr. IV, que comprende las estatuas, relieves, pinturas adheridos de manera permanente a los edificios o construcciones levantadas en un inmueble son inmuebles por destino.

En la misma rama de la clasificación de inmuebles por destino se encuentran los bienes mencionados en la fr. V (explotación de palomas, abejas, peces, etc.) siempre que se trate de esas explotaciones requieran instalaciones unidas a la finca, así como todos aquellos instrumentos, maquinaria y equipo afectos a la explotación agrícola o industrial de un inmueble (fr. VI); los abonos para el cultivo agrícola de una heredad que se encuentren en la tierra donde se utilicen; (fr. VII); los aparatos y accesorios eléctricos adheridos al suelo o a los edificios por el dueño de éstos, salvo que se haya estipulado con el propietario de aquellos aparatos y accesorios que no formen parte de la finca (fr. VIII); los manantiales, aljibes y corrientes de agua, acueductos y cañerías por los cuales se conduzcan o se extraigan líquidos o gases (fr. IX); el pie de cría de una finca destinada a la industria de la ganadería así como los animales de trabajo destinados al cultivo de la heredad (fr. X); los diques y construcciones aunque sean flotantes, destinados a permanecer en un punto fijo de río, lago o costa. (fr. XI).

En los casos comprendidos en las fracciones anteriores, los muebles, aparatos, maquinaria o semovientes que están destinados al servicio de la explotación de inmuebles participan de la misma naturaleza de éste, en virtud de una relación de dependencia que se crea al quedar incorporado un bien mueble a un inmueble por la situación de servicio en que se encuentran aquellos colocados.

c) Por el objeto al cual se aplican, son inmuebles, conforme a la fr. XII los derechos reales sobre inmuebles. Son bienes incorpóreos, como el derecho de propiedad y el de usufructo, cuando recaen sobre inmuebles, son considerados como bienes inmuebles.

La fr. XIII dispone que el material rodante de los ferrocarriles, las líneas telefónicas y telegráficas, son inmuebles porque al quedar destinados a la explotación de una vía de comunicación, se inmovilizan para formar parte de una unidad industrial regida por la ley del lugar donde la empresa se halla ubicada.

Los aa. 92 y 23 de la LVGC, confirman la naturaleza inmueble de estos bienes al disponer que pueden estar sujetos a gravamen hipotecario.

I.G.G.

ARTÍCULO 751. Los bienes muebles, por su naturaleza, que se hayan considerado como inmuebles, conforme a lo dispuesto en varias fracciones del artículo anterior, recobrarán su calidad de muebles, cuando el mismo dueño los separe del edificio; salvo el caso de que en el valor de éste se haya computado el de aquéllos, para constituir algún derecho real a favor de un tercero.

Los bienes que por su naturaleza son muebles y forman parte de un inmueble por estar unidos a él, tales como los frutos de los árboles y las plantas, lo que se hubiera unido a un inmueble de manera fija, como estatuas relieves u otros objetos ornamentales semejantes, los palomares, colmenas, máquinas, instru-

mentos, aparatos, etc., son inmuebles por incorporación. Cuando se les separa de la finca o edificio al cual estaban unidos de una manera permanente, recuperan su categoría original como bienes muebles, y esto es por el sólo hecho de la desincorporación. A partir de entonces constituyen una entidad jurídica separada del inmueble al que antes pertenecían.

Quedan exceptuados de esta regla general, los bienes muebles que forman parte integrante del bien inmueble cuando sobre él se ha constituido un derecho real en favor de tercero. Aunque materialmente hayan sido separados, siguen en lo jurídico, formando parte integrante del inmueble sobre el que un tercero ha adquirido un derecho real, que cuando se constituyó, se tuvo en cuenta el valor de los bienes inmovilizados que lo integraban.

I.G.G.

CAPITULO II

De los bienes muebles

ARTÍCULO 752. Los bienes son muebles por su naturaleza o por disposición de la ley.

Las palabras "bienes muebles" en su connotación jurídica, no coinciden enteramente con su significado ordinario. En efecto, conforme a este precepto, un bien puede ser mueble atendiendo a la posibilidad de su desplazamiento en el espacio o en consideración a lo que disponga la ley, que puede atribuirle este carácter prescindiendo de su movilidad, y así los bienes muebles se clasifican atendiendo a la posibilidad de su desplazamiento y a los que la ley reputa como tales por otras razones.

La doctrina ha hecho observar que esta clasificación se refiere a los bienes corporales móviles y a los derechos que recaen sobre bienes corporales. En ambos casos el derecho califica de bienes muebles a unos y a otros.

En esta categoría de bienes muebles, queda comprendido hoy en día el volumen mayor de los bienes que constituyen la riqueza económica, que excede en gran medida a la riqueza que constituyen los bienes inmuebles. Las normas jurídicas que en la actualidad se refieren a los bienes muebles, en sus formas modernas (títulos de crédito, acciones de sociedades, títulos representativos de mercancías, documentos de legitimación, etc.) y que representan derechos de diversa naturaleza, han facilitado la circulación de la riqueza imprimiéndole rapidez y ello otorga preeminencia a los bienes muebles, sobre la categoría de los inmuebles.

I.G.G.

ARTÍCULO 753. Son muebles por naturaleza, los cuerpos que pueden trasladarse de un lugar a otro, ya se muevan por sí mismos, ya por efecto de una fuerza exterior.

Se relaciona este precepto con la clasificación contenida en el artículo anterior.

Esta disposición define los bienes muebles por su naturaleza si pueden trasladarse de un lugar a otro. Hace de esa manera coincidir esta definición, con el concepto ordinario que se tiene de las cosas muebles. Sin embargo, esta caracterización es incompleta, porque, como se expuso al comentar el a. 750 en su fr. II, las cosechas en pie, los frutos de los árboles, mientras no sean desprendidos por cortes regulares y el material de demolición de un inmueble son muebles por anticipación, porque habrán de convertirse fatalmente en muebles y la ley les da este carácter, cuando se lleve al cabo la cosecha o la demolición.

En realidad son bienes muebles —y tal es el sentido adecuado del artículo en comentario— aquellos bienes que no son inmuebles ni por naturaleza ni por destino.

En presencia de estas consideraciones, conforme a la doctrina y también respetando la congruencia debida entre el artículo en comentario y la fr. II del a. 750, los bienes son muebles por su naturaleza, por disposición de la ley y por anticipación.

I.G.G.

ARTÍCULO 754. Son bienes 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.

Quedan comprendidos en este artículo las obligaciones y los derechos que tienen por objeto bienes muebles o cantidades exigibles en virtud de acción personal, que conforme al a. 25 del CPC, son aquellas acciones procesales que tienen por objeto el cumplimiento de una obligación personal (dar, hacer o no hacer). Por lo contrario, se consideran bienes inmuebles por disposición de la ley, las acciones reales que tienen por objeto el ejercicio de un derecho real.

Se ha criticado a la categoría de los bienes muebles por disposición de la ley, porque en ella se incluyen derechos y acciones de naturaleza inmaterial o incorpórea que no se ubican en el espacio, son solamente un concepto jurídico. Podría aceptarse su inclusión en esta categoría, si aceptamos que participan de la naturaleza del bien sobre el que recaen, tratando de identificar el derecho con el objeto mismo en que recaen.

I.G.G.

ARTÍCULO 755. Por igual razón se reputan muebles las acciones que cada socio tiene en las asociaciones o sociedades, aun cuando a éstas pertenezcan algunos bienes inmuebles.

El texto de esta disposición incurre en dos errores que no pueden dejar de señalarse. El primero es que el capital de las sociedades y el de las asociaciones civiles, no está ni puede estar representado por acciones, pues en uno y otro caso se trataría de sociedades mercantiles, que por tomar la forma de estas últimas se regirán por la legislación mercantil y no por el CC (a. 2695). En efecto el a. 111 de la LGSM dispone que las acciones en que se divide el capital de una SA, estarán representadas por títulos nominativos, que servirán para acreditar y transmitir la calidad y los derechos de socio y se regirán por las disposiciones relativas a valores literales.

El segundo desacierto que contiene este dispositivo es que pretenda fundar su enunciado en las mismas razones que sustenta lo dispuesto en el precepto anterior, aplicable a las obligaciones y derechos o acciones que tienen por objeto cosas muebles o cantidades exigibles en virtud de acción personal. La acción es un título de participación que atribuye a su titular la situación de socio, que comprende un conjunto de derechos que no se agotan en el pago de utilidades o dividendos.

Este precepto no tiene aplicación en el sistema del CC que se comenta, conforme al cual quedaron suprimidas las sociedades civiles por acciones que establecía y reglamentaba el CC de 1884, abrogado por el que se encuentra en vigor.

La participación que cada uno de los socios o de los asociados tiene en las sociedades y en las asociaciones civiles no se encuentra representada en un título valor o título de participación, sino en una porción ideal que se denomina parte social o participación. La persona jurídica puede expedir documentos probatorios, que no incorporan ni representan derechos personales, sólo prueban los derechos de socio o asociado, que como bienes incorporeales son bienes muebles, pues atribuyen a su titular un derecho de crédito exigible frente a la sociedad.

La naturaleza mueble de los derechos personales o derechos de crédito se encuentra prevista en el a. 754, por lo que el precepto que se comenta, además de incurrir en los errores de técnica jurídica antes señalados, resulta superfluo, por reiterativo.

I.G.G.

ARTÍCULO 756. Las embarcaciones de todo género son bienes muebles.

De una manera expresa el precepto declara que son bienes muebles las embarca-

ciones de todo género. Debe entenderse que tal categoría corresponde a las embarcaciones que se desplazan por aire, y por agua.

La declaración parece redundante, en virtud de que el a. 753 ha dispuesto que tienen ese carácter, por su propia naturaleza los bienes que pueden trasladarse de un lugar a otro.

El legislador consideró necesario mencionar entre los bienes muebles de una manera específica a las embarcaciones, porque su régimen jurídico tiene ciertas características que las distinguen de los muebles en general. Antonio Brunetti (*Manuale del Diritto de la Navigazione Marittima e Interna*, Padua, 1947, p. 105) comentando el derecho italiano, sostiene que las embarcaciones son cosas muebles *sui generis* "porque aunque son muebles desde el punto de vista físico y jurídico, se encuentran sometidas sin embargo a un tratamiento análogo al de los inmuebles".

Están sujetas a registro (a. 96 de la LNCM). El a. 106 de la misma ley, dispone que se aplican a los navios las normas relativas a los bienes muebles. Deben ser matriculados los buques mexicanos previamente a su abanderamiento (a. 88 de la ley en cita). Es decir, tienen una nacionalidad.

El doctor Ray, (citado por Héctor A. Schuldreich Talleda, *Derecho de la navegación*, Buenos Aires, 1963, p. 122) se expresa así: "Un buque constituye una universalidad caracterizada por su finalidad: la navegación". Esa universalidad o patrimonio de afectación, como objeto inmediato de derechos reales, tiene la particularidad de ser una cosa mueble, sujeta a una serie de disposiciones características de los inmuebles. El régimen es similar al de las aeronaves y la movilidad e importancia de las dos construcciones exigen disposiciones específicas, porque no son inmuebles, ni pueden aplicarse las disposiciones de los muebles".

Es por ello que el precepto que se comenta debe ser interpretado, tomando en su recto sentido como el que con mejor redacción contiene el a. 106 de la LNCM: se aplicarán a las embarcaciones las disposiciones relativas a los bienes muebles (hasta aquí el artículo) salvo lo que dispongan las leyes especiales que según su naturaleza y destino deban aplicarse.

I.G.G.

ARTÍCULO 757. Los materiales procedentes de la demolición de un edificio, y los que se hubieren acopiado para repararlo o para construir uno nuevo, serán muebles mientras no se hayan empleado en la fabricación.

Los materiales que se han empleado para construir un edificio que permanentemente quedará unido al suelo, son bienes inmuebles por incorporación (a. 750, fr. I). En consecuencia, antes que hayan quedado incorporados al edificio, conservan su calidad de bienes muebles, calidad que readquieren cuando la

edificación ha sido demolida y los materiales de que ésta se componía y formaban la edificación, adquieren cada uno de ellos unidad independiente. Son por lo tanto, bienes muebles, porque en los dos casos previstos en este artículo (acopio para hacer una construcción y material de demolición) los bienes a que se refiere el precepto, por su naturaleza pueden nuevamente ser trasladados de un lugar a otro.

I.G.G.

ARTÍCULO 758. Los derechos de autor se consideran bienes muebles.

Los derechos de autor, como los del inventor, forman parte de los derechos de la personalidad, que en fórmula muy precisa define Federico de Castro y Bravo, "aquellos que conceden un poder a las personas, para proteger la esencia de su personalidad y sus más importantes cualidades". Por lo tanto, esos derechos no se ejercen sobre un bien inmueble sino sobre una obra de creación intelectual, artística o científica (que puede estar representada en un bien corpóreo) ni tiene por otra parte según la doctrina moderna los caracteres del derecho de propiedad.

Los derechos de autor por su propia naturaleza incorpórea y personalísima están catalogados como bienes muebles.

I.G.G.

ARTÍCULO 759. En general, son bienes muebles, todos los demás no considerados por la ley como inmuebles.

En los artículos anteriores el legislador se ha ocupado en establecer una clasificación de los bienes muebles, para referirse concretamente después a algunos de ellos, que por sus características requieren mención especial como las acciones de sociedades, las embarcaciones, los materiales de construcción y los derechos de autor; aunque la enunciación no agote ciertamente la numerosa congerie de esta especie de bienes.

Con razón el autor del código optó en el precepto que se comenta, por disponer que todos aquellos bienes que no considera la ley como inmuebles, son bienes muebles, con lo cual habría bastado para señalar, por el sencillo camino de la exclusión, a los bienes muebles.

I.G.G.

ARTÍCULO 760. Cuando en una disposición de la ley o en los actos y contratos se use de las palabras bienes muebles, se

comprenderán bajo esa denominación los enumerados en los artículos anteriores.

La advertencia que contiene esta disposición, respecto del uso de los vocablos "bienes muebles", ya en la ley o en toda clase de actos y contratos, parece superflua, mayormente cuando no hallamos precepto semejante en lo que atañe a los bienes inmuebles. Empero, la conveniencia práctica aconseja fijar con precisión la denotación del concepto y ello parece justificado pues como se verá más adelante, al comentar los siguientes dos preceptos, la palabra "muebles", tiene en el uso ordinario, un significado de variable extensión y por ello poco preciso e inadecuado para el lenguaje técnico jurídico, que requiere una bien definida connotación de los términos gramaticales que emplea.

Para llenar esa función de inequívoca claridad en la terminología empleada en la ley y en los actos jurídicos, se ha incluido esta disposición en el cuerpo del código, que como se ha visto cumple una función simplemente interpretativa.

I.G.G.

ARTÍCULO 761. Cuando se use de las palabras muebles o bienes muebles de una casa, se comprenderán los que formen el ajuar y utensilios de ésta y que sirven exclusiva y propiamente para el uso y trato ordinario de una familia, según las circunstancias de las personas que la integren. En consecuencia, no se comprenderán: el dinero, los documentos y papeles, las colecciones científicas y artísticas, los libros y sus estantes, las medallas, las armas, los instrumentos de artes y oficios, las joyas, ninguna clase de ropa de uso, los granos, caldos, mercancías y demás cosas similares.

También aquí encontramos una disposición que tiende a fijar el sentido de la palabra "muebles" o de la frase "bienes muebles de una casa". Ahora, se restringe grandemente la denotación de los vocablos empleados. En efecto, si en el precepto inmediato anterior el legislador atribuye a las palabras bienes muebles el concepto técnico-jurídico que a ellas corresponde según los dispositivos legales que han sido objeto de comentario, en el presente artículo se cuida escrupulosamente de que un excesivo tecnicismo impida interpretar el pensamiento y la intención de los autores de un documento jurídico, cuando de la redacción del mismo se desprenda claramente cuál es la voluntad del autor, cuando se usan las palabras de acuerdo con el lenguaje empleado en la vida ordinaria; entonces deben ser interpretadas en ese significado común, que se revela al aludir al ajuar y utensilios de una casa habitación necesarios para el trato ordinario de sus moradores.

Por lo tanto no quedan comprendidos en esa expresión, no obstante que técnicamente son bienes muebles, aquellas cosas que no están destinadas al servicio y utilidad de los que habitan la casa, tales como las obras de arte, dinero en efectivo, papeles, libros, instrumentos de artes y oficios, joyas y en fin, los demás que enumera el precepto comentado.

I.G.G.

ARTÍCULO 762. Cuando por la redacción de un testamento o de un convenio, se descubra que el testador o las partes contratantes han dado a las palabras muebles o bienes muebles una significación diversa de la fijada en los artículos anteriores, se estará a lo dispuesto en el testamento o convenio.

Particularmente acucioso se muestra el legislador en lo que atañe al uso y significado de la palabra muebles. En este artículo, actuando con un criterio más amplio, trata de allanar el camino del intérprete de un testamento o de un convenio en los que se haya empleado esa expresión gramatical.

La definición de bienes muebles que se desprende de los artículos del código que integran este capítulo II, materia de estas apostillas, no impide en manera alguna atribuir, en un testamento o convenio, un significado distinto del que la ley les atribuye, si los autores de esos actos no las han usado en su connotación legal. En ese caso, es permitido atender al significado que dieren a esos vocablos el autor del testamento o las partes del acto que se interpreta.

Por lo demás, este artículo sólo contiene la aplicación de una regla básica de interpretación de los negocios jurídicos, conforme a la cual, debe prevalecer la intención del autor o autores del acto (la voluntad de las partes) sobre la literalidad de las palabras (aa. 1851 y 1852).

I.G.G.

ARTÍCULO 763. Los bienes muebles son fungibles o no fungibles.

Pertencen a la primera clase 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.

La fungibilidad se predica de un bien, cuando hay equivalencia con otro u otros bienes que pertenecen al mismo género, y son de la misma especie. Sólo tiene lugar esta calificación, cuando se aplica a bienes que se determinan por su número, peso o medida. Los bienes fungibles no tienen características distintivas pro-

pías; las que poseen son las del género al cual pertenecen. Esto ocurre con todos aquellos bienes que se determinan por su especie, calidad y cantidad, en esos casos, la particularidad de la cosa es completamente indiferente.

“En este punto —afirma Carbonnier (*Derecho civil*, trad. de Manuel M. Zorrilla Ruiz, Barcelona, Bosch, 1965, t. II, vol. I, p. 112)— en el que el derecho ha imprimido ciertas correcciones a la obra de la naturaleza y dejando a un margen (sólo relativamente) las características físicas, se remite en última instancia a los usos negociales o a la intención de los contratantes... (por lo que la fungibilidad no funciona *naturaliter sino commercialiter*)”.

Por otra parte y teniendo en cuenta lo anteriormente expuesto, la fungibilidad sólo se puede atribuir a los bienes muebles, y así se desprende de lo dispuesto en el precepto al que se refiere esta nota; y no puede aplicarse a toda especie de bienes sino sólo a aquellos que no tienen características diferenciales propias relevantes que por sí mismas los particularicen y permitan distinguirlos de los demás de su especie. En ningún caso la fungibilidad es predicable de los inmuebles porque es de su naturaleza, hallarse ubicados permanentemente en un lugar determinado del espacio que ocupa exclusivamente sólo un inmueble y no puede ocupar otro.

La clasificación tiene importancia, en cuanto que el objeto de una obligación sea además de posible, cierto, entendiéndose por tal, no sólo el que puede ser particularizado en su individualidad, sino el bien que puede determinar (cuando se trata de bienes fungibles), por su especie, calidad y cantidad. (a. 1824).

I.G.G.

CAPITULO III

De los bienes considerados según las personas a quienes pertenecen

ARTÍCULO 764. Los bienes son de dominio del poder público o de propiedad de los particulares.

Esta clasificación no se refiere, para clasificar a los bienes, como lo establecen los capítulos anteriores, a los bienes considerados en sí mismos, sino en relación con la persona que ejerce el dominio sobre ellos, según quien lo ejerza sea el poder público o los particulares. Se trata aquí de precisar dos situaciones jurídicas, y no de clasificar los bienes.

Su reglamentación en detalle corresponde al derecho administrativo; pero concierne al derecho civil establecer, con toda precisión la distinción entre los bienes de dominio del poder público y los que pertenecen a los particulares; para deslindar de esa manera el ámbito de aplicación de las normas de derecho público aplicables a los bienes de la primera especie, en los que el poder público ejerce el dominio, como titular y en ejercicio de la soberanía estatal de que se

encuentra investido (véase la LGBN de 31 de diciembre de 1981), del régimen jurídico aplicable a los bienes que pertenecen a los particulares, es decir la propiedad privada, instituida como es obvio sobre diferentes bases.

Si bien el poder público ejerce sobre los bienes que se encuentran bajo su dominio una verdadera potestad que tiene las características y la denominación de derechos de propiedad (a. 27 C), el dominio que la nación a través del poder estatal ejerce sobre los bienes que le pertenecen, tiene limitaciones y características acusadas que la distingue de la propiedad privada, por lo que se requiere que en el texto del CC y concretamente en el precepto que se comenta, se postule inicialmente esta importante distinción, como punto de partida y piedra de toque de toda la normativa en que descansa la propiedad privada y todo el derecho privado patrimonial, que estructura nuestro sistema económico.

I.G.G.

ARTÍCULO 765. Son bienes de dominio del poder público los que pertenecen a la Federación, a los Estados o a los Municipios.

El poder público a través de la Federación, de los estados que la integran y de los municipios ejerce dominio sobre los bienes que le pertenecen. Este es el sentido de la expresión gramatical del precepto que se comenta. Los bienes de dominio del poder público, pertenecen a la nación, y atendiendo a la organización política de los Estados Unidos Mexicanos, el pueblo ejerce su soberanía por medio de los poderes de la Unión y de los estados de la Federación, que a su vez tienen como base de su organización política y territorial, el municipio libre (aa. 39, 40, 41 y 115 de la C). Por elipsis el precepto en comentario, atribuye la pertenencia de los bienes de dominio a la Federación, a los estados de la Unión y a los municipios.

Los bienes corporales (muebles e inmuebles) de dominio del poder público, constituyen en su conjunto el patrimonio nacional. El dominio denota la idea de poder y del *dominus* que es quien ejerce el señorío sobre una cosa, como ocurre en el precepto que se comenta, el concepto se relaciona con la idea de soberanía. No así en lo que se refiere a noción de propiedad que connota la idea de pertenencia, el título de legitimación de tener algo bajo nuestro poder.

I.G.G.

ARTÍCULO 766. Los bienes de dominio del poder público se regirán por las disposiciones de este Código en cuanto no esté determinado por leyes especiales.

El régimen jurídico de los bienes de dominio del poder público es el que en primer lugar se encuentra establecido en la LGBN (DO 8 de enero de 1982), por

lo que se refiere a los que se hallan bajo el dominio de la Federación, en las leyes respectivas de cada uno de los estados de la Unión y en las leyes municipales aplicables respectivamente a los bienes sobre los que esas autoridades ejercen su dominio.

Las disposiciones que contiene el CC en el libro segundo agrupadas bajo el rubro "De los Bienes", es de aplicación supletoria en cuanto a los de dominio del poder público, a falta de disposición expresa contenida en las leyes especiales aplicables a esa especie de bienes.

Sin embargo, el orden jerárquico superior de las leyes especiales aplicables a los bienes de dominio del poder público con relación a las leyes civiles, no impide que unas y otras postulen en sus preceptos una unidad de principios fundamentales, que tradicionalmente se encuentran en el cuerpo de los códigos civiles y son reproducidos en parte en las leyes administrativas sobre la materia, los cuales contienen disposiciones que cubren aspectos de derecho público que escapan al ámbito de aplicación de las normas de derecho privado.

I.G.G.

ARTÍCULO 767. Los bienes de dominio del poder público se dividen en bienes de uso común, bienes destinados a un servicio público y bienes propios.

Los bienes que forman parte del patrimonio de la nación (que se dividen en bienes federales, estatales y municipales) se distribuyen en los tres grandes grupos, que el precepto se limita a mencionar y cuyas características se encuentran en los siguientes preceptos.

La distinción corresponde a la doble actividad del Estado, según que actúe como autoridad en ejercicio de la soberanía o como particular, como titular del derecho de propiedad de los bienes que le son propios.

Los bienes de uso común, los destinados a un servicio público y los bienes propios, se encuentran bajo el dominio del poder público; pero el régimen que corresponde a cada uno, difiere en importantes aspectos y particularidades al punto que esas diferencias justifican y hacen necesaria la clasificación tripartita, pues en tanto de los bienes de uso común, se sirve directamente la colectividad, los destinados a un servicio público sirven para que el poder público cumpla las funciones que le competen, mientras que los bienes propios, son aquéllos que no se clasifican dentro de esos dos grupos, aunque no por ello dejan de formar parte del patrimonio del Estado.

Es secular y aun milenaria esta distinción de los bienes que constituían la sustentación económica de los poderes públicos y el patrimonio propio de los reyes, príncipes, emperadores, etc. En el derecho romano se distinguían los bienes de uso público (*res publicae*), de aquellos otros que eran riqueza del pueblo o patrimonio del fisco (*res fiscales*). En el derecho español antiguo, se separaban los bienes que formaban el patrimonio de la Corona y que pertenecían al caudal

del reino de aquellos que formaban parte del patrimonio particular del rey.

Como puede observarse la clasificación de los bienes del patrimonio nacional, se ha impuesto históricamente por razones de orden económico, político y jurídico que requieren distinta normativa aplicable a los bienes de dominio del poder público; lo cual pone en marcado relieve en qué manera el patrimonio de la nación está organizado en tres distintas universalidades de bienes, a los que se refiere este precepto legal, unidas todas tres bajo el dominio del poder público.

I.G.G.

ARTÍCULO 768. Los bienes de uso común son inalienables e imprescriptibles. Pueden aprovecharse de ellos todos los habitantes, con las restricciones establecidas por la ley; pero para aprovechamientos especiales se necesita concesión otorgada con los requisitos que prevengan las leyes respectivas.

La LGBN en sus aa. 1o. y 2o., en concordancia con las disposiciones del CC, dispone que son bienes de dominio público aquellos de los que puede servirse cualquier persona, en la medida en que no impida o restrinja el aprovechamiento que de ellos puedan obtener las demás personas.

Los bienes de uso común, siguiendo la opinión de la doctrina (véase Fraga, Gabino, *Derechos administrativos*, México, Porrúa, 1979, p. 352 y ss.) se clasifican: 1. Desde el punto de vista de la naturaleza de los propios bienes, en bienes de dominio público aéreo, de dominio público marítimo (mar territorial, zona marítima económica exclusiva, aguas marítimas interiores, playas, zona marítima terrestre, diques, muelles, escollera y obras portuarias de uso público, puertos, bahías, radas y ensenadas) y 2. Bienes de dominio público terrestre, que comprende el suelo del mar territorial, los cauces de las corrientes de los ríos y los vasos de lagos, lagunas y esteros de propiedad nacional así como las riveras y zonas federales de las corrientes, los caminos, puentes, carreteras, que constituyen vías generales de comunicación, así como las presas, diques y demás obras de irrigación y de navegación y sus zonas de protección, plazas, paseos y parques públicos, monumentos artísticos e históricos, colocados en lugares públicos y los monumentos arqueológicos.

Los bienes de uso común participan, como todos los de dominio público, de las características de inalienabilidad e imprescriptibilidad.

La primera de estas características significa no sólo que no puedan ser objeto de enajenación, sino que no están sujetos a la acción reivindicatoria de terceros ni a posesión provisional o definitiva de los particulares y que en todo caso, los derechos de uso, explotación y aprovechamiento de esos bienes en ningún caso y por ningún motivo podrán ser adquiridos por los particulares, sino únicamente por entidades públicas y en los casos expresamente permitidos por la ley.

Como consecuencia necesaria, los bienes de uso común, por ser de dominio público, son imprescriptibles.

Por otra parte, este régimen es aplicable en tanto no varíe la situación jurídica en que se encuentran como bienes de uso común.

I.G.G.

ARTÍCULO 769. Los que estorben el aprovechamiento de los bienes de uso común, quedan sujetos a las penas correspondientes, a pagar los daños y perjuicios causados y a la pérdida de las obras que hubieren ejecutado.

Mientras un bien de dominio público se encuentre destinado al uso y aprovechamiento común de la población, todo acto que impida a la comunidad servirse de ese bien o que interfiera en su pleno aprovechamiento por los miembros del grupo social, es un acto ilícito por ser violatorio de la norma prohibitiva de tales actos implícitamente vedados, por la propia naturaleza comunitaria de su uso y por la finalidad a que se encuentran destinados.

Por lo tanto, quien por culpa o dolo, estorbe o impida el aprovechamiento de esos bienes, incurrirá en responsabilidad penal, si los actos de que se trata tipifican el delito de despojo.

En todo caso, el agente deberá reparar los daños que haya causado, como consecuencia del ilícito civil en que ha incurrido en perjuicio de la Federación, del estado o del municipio, según sea la entidad del poder público al cual la ley atribuya la pertenencia de esos bienes.

La responsabilidad civil deberá consistir en la destrucción a costa del responsable de las obras que se hayan realizado y en el pago de los daños que se hayan causado a la comunidad con ocasión de las obras realizadas.

El precepto establece que quienes estorben el aprovechamiento de los bienes de uso común, perderán además las obras que hubieren ejecutado. Esta disposición final del precepto es aplicable al caso en que el juez no haya ordenado la demolición de esas obras, y haya decretado el pago en efectivo de los daños y perjuicios a cargo del responsable. En ese supuesto, la pérdida de las obras, tiene el carácter de una pena pecuniaria, que se podrá imponer al responsable, además de la obligación de reparar el daño causado. En un caso en que excepcionalmente está permitida la acumulación de la reparación del daño y el pago de la pena por la violación de una prohibición de orden público.

I.G.G.

ARTÍCULO 770. Los bienes destinados a un servicio público y los bienes propios, pertenecen en pleno dominio a la Federación, a los Estados o a los Municipios; pero los primeros

son inalienables e imprescriptibles, mientras no se les desafecte del servicio público a que se hallen destinados.

Los bienes del dominio del poder público, destinados a un servicio público son aquéllos que el Estado emplea directamente en el cumplimiento de las diversas funciones que le compete desempeñar conforme a la ley.

Así, entran en esta categoría los inmuebles que siendo de dominio público, están ocupados por oficinas públicas, y sus dependencias (bodegas, almacenes, talleres, etc.); los predios rústicos destinados para la prestación de un servicio público, los que constituyen el patrimonio de los establecimientos públicos; los bienes muebles destinados a ese mismo objeto, los templos y sus anexos mientras estuvieren abiertos al culto público, los destinados a organismos internacionales de los que México sea miembro y los afectos por decreto a actividades de interés social a cargo de asociaciones o instituciones no lucrativas (a. 24 de la LGBN).

Estos bienes se encuentran sujetos a un régimen jurídico semejante al de los bienes de uso común: son imprescriptibles e inalienables, con excepción de los que formen el patrimonio de establecimientos públicos creados por las leyes de la materia que podrán ser gravados (excepto los que por disposición constitucional tengan el carácter de inalienables) cuando el Ejecutivo federal los autorice en forma expresa.

Los bienes propios, son aquellos que siendo del dominio del poder público, no están destinados a la prestación de un servicio público, como los recursos de la plataforma continental y los zócalos submarinos de las islas, los minerales, el petróleo y los carburos de hidrógeno, los documentos y expedientes de las oficinas públicas, manuscritos incunables, obras de arte, archivos, grabaciones y en general los mencionados en las frs. I a IV y V a XII de la LGBN.

I.G.G.

ARTÍCULO 771. Cuando conforme a la ley pueda enajenarse y se enajene una vía pública, los propietarios de los predios colindantes gozarán del derecho del tanto en la parte que les corresponda, a cuyo efecto se les dará aviso de la enajenación. El derecho que este artículo concede deberá ejercitarse precisamente dentro de los ocho días siguientes al aviso. Cuando éste no se haya dado, los colindantes podrán pedir la rescisión del contrato dentro de los seis meses contados desde su celebración.

El derecho del tanto que tienen los propietarios de los predios colindantes puede ser ejercido, siempre que el inmueble que forma parte de la vía pública pueda ser legalmente enajenado, lo cual significa que si la autoridad que pretende

enajenar y enajena el predio de que se trata, no está legitimado para efectuar esa operación o no ha cuidado de cumplir con los requisitos de forma y fondo que las leyes administrativas exigen para la validez de la enajenación, ese acto estará viciado de nulidad y por lo tanto, no ha nacido el derecho de los colindantes para ejercer la acción de rescisión que este artículo prevé por falta de notificación oportuna de la venta que se ha llevado al cabo, violando el procedimiento legal establecido para la perfección del contrato.

En esa hipótesis, el acto de enajenación de la vía pública es impugnabile por medio de la acción de nulidad que surge de la falta de formalidades que la ley establece y puede ser ejercida por cualquiera de los colindantes que tienen interés jurídico en el ejercicio del derecho del tanto si la enajenación se lleva al cabo cumpliendo con las formalidades establecidas (aa. 1795 fr. IV, 2229 y 2232).

I.G.G.

ARTÍCULO 772. Son bienes de propiedad de los particulares todas las cosas cuyo dominio les pertenece legalmente, y de las que no puede aprovecharse ninguno sin consentimiento del dueño o autorización de la ley.

Este artículo encierra una tautología, en los términos poco afortunados de su redacción. En efecto, los bienes cuyo dominio pertenece a los particulares, y de los que nadie puede aprovecharse legalmente sin el consentimiento del propietario son de propiedad de los particulares. Este concepto es precisamente el que se pretende conocer: cuál es el dato o los datos que nos permiten saber cuándo se requiere el consentimiento del propietario para aprovechar un bien que le pertenece.

Más clara, por su sencillez, es la expresión del derecho romano que han recogido los códigos modernos (ver aa. 747-749) y que atendiendo a la clasificación bipartita de bienes *in commercium* y bienes *extra commercium*, declara que las primeras son aquellas cosas que pueden ser reducidas conforme a la ley, a propiedad particular, por lo que son bienes de dominio de los particulares, las cosas que se encuentran en el comercio. "Las últimas —enseñan J. Arias Ramos y J. A. Arias Binet (*Derecho romano*, Madrid, Editorial Revista de Derecho Privado, 1979, t. I, p. 101)— son las sustraídas a las relaciones jurídico-privadas, por preceptuarlo así el derecho positivo; es decir, aquellos bienes que conforme a la ley pertenecen al patrimonio de los particulares". Así, mediante la idea de apropiación (que alude a las *res in commercium*) puede adquirir mayor claridad el precepto en comentario.

I.G.G.

ARTÍCULO 773. Los extranjeros y las personas morales para adquirir la propiedad de bienes inmuebles, observarán lo dispuesto en el artículo 27 de la Constitución de los Estados Unidos Mexicanos y sus leyes reglamentarias.

El a. 27 de la C, fr. I dispone que sólo los mexicanos por nacimiento o por naturalización y las sociedades mexicanas, podrán adquirir el dominio de las tierras, aguas y accesiones o para obtener concesiones de explotación de minas o aguas. El Estado podrá conceder el mismo derecho a los extranjeros siempre que convengan ante la Secretaría de Relaciones en considerarse como nacionales respecto de dichos bienes y en no invocar por lo mismo la protección de sus gobiernos, por lo que se refiere a aquéllos, bajo la pena, en caso de faltar al convenio, de perder en beneficio de la nación los bienes que hubieren adquirido en virtud del mismo.

En el párrafo segundo de la misma fracción, el precepto constitucional ordena que en una franja de cien kilómetros a lo largo de las fronteras y de cincuenta en las costas, por ningún motivo podrán los extranjeros adquirir el dominio directo sobre tierras y aguas.

Conforme con lo dispuesto en el a. 3o. de la LPIMRIE los extranjeros que adquieran en la República Mexicana bienes de cualquier naturaleza, deberán considerarse como nacionales respecto de dichos bienes y aceptan no invocar la protección de su gobierno por lo que se refiere a éstos.

El a. 4o. de la mencionada ley, reserva en manera exclusiva a mexicanos o a sociedades mexicanas con cláusula de exclusión de extranjeros, las siguientes actividades: radio, televisión, transporte terrestre, aéreo y marítimo; explotación forestal, distribución de gas y las demás que fijen las leyes. En otras empresas y actividades que se especifican en el a. 5o., los extranjeros podrán participar en porciones minoritarias en relación con el capital mexicano que varían según sea la actividad industrial o mercantil de la empresa de que se trate.

Por otra parte, las sociedades comerciales por acciones no podrán adquirir, poseer o administrar fincas rústicas. Las sociedades de esa clase que se constituyen para explotar cualquier industria fabril, minera o para algún otro fin que no sea agrícola, podrán adquirir, poseer o administrar terrenos únicamente en la extensión que sea estrictamente necesaria, para los establecimientos o servicios de los objetos antes indicados y que el Ejecutivo de la Unión o de los estados, fijarán en cada caso (a. 27 de la C, fr. IV).

I.G.G.

CAPITULO IV

De los bienes mostrencos

ARTÍCULO 774. Son bienes mostrencos los muebles abandonados y los perdidos cuyo dueño se ignore.

Este precepto incluye en la categoría de mostrencos a dos clases de bienes muebles: los abandonados y los perdidos. En el acto del abandono interviene la voluntad del dueño; es decir, se trata de un acto consciente y voluntario dirigido al fin de deshacerse de la cosa, de transformarla en *res derelictae*. En cambio los bienes perdidos, las cosas extraviadas, lo son sin que medie la voluntad de su dueño. El hecho común a ambas clases de bienes mostrencos es que han tenido un dueño: no constituyen *res nullius*; éstas son las cosas susceptibles de apropiación, pero que no han pertenecido nunca a nadie; los bienes mostrencos tampoco son *res communes*; aquellas cosas que por su abundancia y naturaleza pertenecen a todos los individuos por igual, no siendo --en principio-- susceptibles de apropiación exclusiva (p.e. el aire, el agua, la arena del desierto). Los bienes mostrencos han pertenecido a alguien y, por obra de la voluntad de su dueño o sin el concurso de esa voluntad, han quedado sin dueño.

C.G.M.

ARTÍCULO 775. El que hallare una cosa perdida o abandonada, deberá entregarla dentro de tres días a la autoridad municipal del lugar o a la más cercana, si el hallazgo se verifica en despoblado.

Según el a. 747 del CC pueden ser objeto de apropiación todas las cosas que no estén excluidas del comercio. Cosa fuera del comercio es aquella que está fuera del círculo de las relaciones patrimoniales privadas. A su vez, el a. 748 del CC determina que las cosas pueden estar fuera del comercio por su naturaleza o por disposición de la ley. Estas últimas son las que la ley declara irreductibles a propiedad privada (a. 749). Los bienes mostrencos, si bien por su naturaleza podrían ser objeto de apropiación, no lo son por obra de este artículo, que impone en forma preceptiva la entrega de la cosa hallada a la autoridad municipal.

C.G.M.

ARTÍCULO 776. La autoridad dispondrá desde luego que la cosa hallada se tase por peritos, y la depositará, exigiendo formal y circunstanciado recibo.

Con la tasación de la cosa, hecha por peritos, se abre el procedimiento tendente a individualizar al dueño de la misma, para su restitución.

El depósito de la cosa se regirá por los principios generales del contrato de depósito, a saber: el depositario se obliga a recibir la cosa y a guardarla para restituirla cuando le sea pedida por el depositante (en este caso, la autoridad municipal); el depositario tiene derecho a exigir retribución por su servicio, la cual se establecerá por pacto entre el depositante y el depositario; en defecto de estipulación expresa, el monto de la retribución se fijará de acuerdo a los usos del lugar en que se constituya el depósito. Las principales obligaciones del depositario son las de conservación de la cosa y su oportuna devolución; si la cosa sufre menoscabo, el depositario responderá, tanto en caso de dolo, como en el de culpa; su responsabilidad es de naturaleza contractual; el depositante (autoridad municipal) tiene obligación de indemnizar al depositario por los gastos que haya efectuado y por los perjuicios que haya experimentado en razón de la conservación de la cosa; en caso de que aparezca el dueño de la misma, los gastos realizados por el depositante se repetirán contra él (a. 780); en caso de que no se le pague, el depositario tiene derecho a solicitar judicialmente que se le autorice a retener la cosa (derecho de retención). (Ver comentarios a los aa. 2516 a 2538 CC).

C.G.M.

ARTÍCULO 777. Cualquiera que sea el valor de la cosa, se fijarán avisos durante un mes, de diez en diez días, en los lugares públicos de la cabecera del municipio, anunciándose que al vencimiento del plazo se rematará la cosa si no se presentare reclamante.

Al desconocerse al dueño de la cosa hallada, se sigue el procedimiento usual para la convocatoria de persona cuya identidad y/o titularidad de un derecho se ignora: la convocatoria por edictos; en este caso, los edictos se fijarán en lugares públicos (no se establece la convocatoria por los periódicos).

C.G.M.

ARTÍCULO 778. Si la cosa hallada fuere de las que no pueden conservarse, la autoridad dispondrá desde luego su venta y mandará depositar el precio. Lo mismo se hará cuando la conservación de la cosa pueda ocasionar gastos que no estén en relación con su valor.

Este precepto puede aplicarse a ciertos bienes consumibles, susceptibles de deterioro, o a objetos de escaso valor. Queda librado al arbitrio de la autoridad municipal el determinar si se dan los supuestos previstos por el artículo, para lo

cual deberá proceder de acuerdo al sentido común y a las medidas de buena administración.

C.G.M.

ARTÍCULO 779. Si durante el plazo designado se presentare alguno reclamando la cosa, la autoridad municipal remitirá todos los datos del caso al juez competente, según el valor de la cosa, ante quien el reclamante probará su acción, interviniendo como parte demandada el Ministerio Público.

A esta altura del procedimiento, se sale de la órbita administrativa para entrar en la órbita judicial. En cuanto al "plazo designado", será de un mes, a partir de la primera publicación (a. 781). Al reclamante incumbe probar su titularidad como dueño del objeto; por tratarse de un bien mueble, la prueba podrá ser testimonial, ya que no se requiere escritura pública para esta clase de bienes. Si se trata de vehículos, constituirán medios de prueba las constancias de los registros respectivos, recibos de pagos de tenencia, etc. La titularidad del dominio se probará en juicio contencioso: no se trata de un procedimiento de jurisdicción voluntaria, puesto que este precepto indica que el MP será parte demandada.

C.G.M.

ARTÍCULO 780. Si el reclamante es declarado dueño, se le entregará la cosa o su precio, en el caso del artículo 778, con deducción de los gastos.

El reclamante debe ser declarado dueño por sentencia ejecutoriada, dictada en juicio contencioso (a. 779). Si la cosa hubiese sido perecible o de costosa conservación, se aplicará el principio de la compensación por equivalente y se le entregará a su dueño el precio obtenido por ella.

Los gastos deducibles —o reintegrables, en su caso— son los de depósito y conservación de la cosa.

C.G.M.

ARTÍCULO 781. Si el reclamante no es declarado dueño, o si pasado el plazo de un mes, contado desde la primera publicación de los avisos, nadie reclama la propiedad de la cosa, ésta se venderá, dándose una cuarta parte del precio al que la halló y destinándose las otras tres cuartas partes al establecimiento de beneficencia que designe el

Gobierno. Los gastos se repartirán entre los adjudicatarios en proporción a la parte que reciban.

El reclamante no será declarado dueño si no ha logrado probar su dominialidad, en juicio contencioso. Antes de proceder a la venta de la cosa, habrá que recaer ejecutoria en la sentencia que desestime la reclamación. Otro presupuesto para la venta de la cosa, sería la inactividad del presunto dueño, quien por desinterés o desconocimiento no dedujese reclamación. El código autoriza la adjudicación de la cosa a quien la halló: éste sólo tendrá derecho a la cuarta parte del precio, previa deducción de la parte que le corresponda en los gastos de depósito y conservación.

C.G.M.

ARTÍCULO 782. Cuando por alguna circunstancia especial fuere necesario, a juicio de la autoridad, la conservación de la cosa, el que halló ésta recibirá la cuarta parte del precio.

Si bien el que halló la cosa no puede ser adjudicatario de la misma, la autoridad municipal sí puede serlo, a juicio de la propia autoridad. En este caso se le entregará a quien la haya encontrado una cuarta parte del precio, entendiéndose por valor de tasación, el fijado por peritos (a. 776).

C.G.M.

ARTÍCULO 783. La venta se hará siempre en almoneda pública.

La venta en almoneda pública o remate, constituye una garantía contra cualquier decisión arbitraria de la autoridad: ésta no puede vender el objeto a cualquier particular, sino que el mismo debe ser adjudicado al mejor postor. En principio, en todo procedimiento administrativo o jurisdiccional se establece para la venta la almoneda pública.

C.G.M.

ARTÍCULO 784. La ocupación de las embarcaciones, de su carga y de los objetos que el mar arroje a las playas o que se recojan en alta mar, se rige por el Código de Comercio.

El derecho marítimo es, tradicionalmente, parte del derecho mercantil; a él conciernen no sólo las normas nacionales, sino los tratados y convenciones internacionales en materia de tráfico marítimo, hallazgo, alije, echazón y materias afines. Especialmente en alta mar, serán de aplicación las citadas normas internacionales.

C.G.M.

CAPÍTULO V

De los bienes vacantes

ARTÍCULO 785. Son bienes vacantes los inmuebles que no tienen dueño cierto y conocido.

De acuerdo a este precepto, los bienes vacantes no han tenido nunca dueño (*res nullius*), aunque este supuesto es improbable en la actualidad, dado que difícilmente quedan terrenos sin dueño por descubrir.

A partir de la Constitución política de 1917, no es posible adquirir inmuebles vacantes por el modo de ocupación, puesto que el a. 27 de la C, atribuye a la nación la propiedad originaria de las tierras y aguas comprendidas dentro de los límites del territorio nacional. Los particulares sólo pueden adquirir el dominio en forma derivada, por la transmisión que la nación les haga del mismo (párrafo I) y con las modalidades que ésta les imponga (párrafo III). La LGBN (DO 8/1/82) declara expresamente del dominio público de la Federación a los terrenos baldíos (a. 2 fr. VIII) y del dominio privado de la Federación a los bienes vacantes (a. 3 fr. III) y a las tierras y aguas que sean susceptibles de enajenación a los particulares.

C.G.M.

ARTÍCULO 786. El que tuviere noticia de la existencia de bienes vacantes en el Distrito Federal y quisiere adquirir la parte que la ley da al descubridor, hará la denuncia de ellos ante el Ministerio Público del lugar de la ubicación de los bienes.

Ver comentario al a. 785.

C.G.M.

ARTÍCULO 787. El Ministerio Público, si estima que procede, deducirá ante el juez competente, según el valor de los bienes, la acción que corresponda, a fin de que declarados vacantes los bienes, se adjudiquen al Fisco Federal. Se tendrá al que hizo la denuncia como tercero coadyuvante.

El MP actúa en representación del fisco federal, en este caso. La acción que deduzca será de jurisdicción voluntaria, puesto que no existe contraparte. El descubridor, en cuanto tercero coadyuvante, estará sujeto a lo prescrito por los aa. 655 a 658 del CPC.

C.G.M.

ARTÍCULO 788. El denunciante recibirá la cuarta parte del valor catastral de los bienes que denuncie; observándose lo dispuesto en la parte final del artículo 781.

Ver comentarios a los aa. 781 y 785.

C.G.M.

ARTÍCULO 789. El que se apodere de un bien vacante sin cumplir lo prevenido en este capítulo, pagará una multa de cinco a cincuenta pesos, sin perjuicio de las penas que señale el respectivo Código.

Es necesario armonizar esta norma legal con las disposiciones relativas a la prescripción positiva, o usucapión. El a. 1151 CC establece los caracteres que debe tener la posesión positiva, o usucapión; esto es, la necesaria para prescribir; ella debe ser en concepto de propietario, pacífica, continua y pública. Si quien se apodere de un bien vacante poseyese por el lapso que prevé la ley (a. 1152), operaría a su favor la prescripción positiva del inmueble. Es de destacar que aun el poseedor de mala fe puede usucapir, con el transcurso de diez años; igual plazo exige la ley para quien adquiera el bien por medio de la violencia, contándose dicho plazo desde el momento en que la violencia hubiere cesado (a. 1154). La posesión adquirida por medio de un delito se considera de mala fe (a. 1155). Con respecto a la referencia a "Las penas que señale el respectivo código", es de tener en cuenta que el CP no tipifica ningún delito aplicable a quien se apodere de un bien vacante sin denunciar el descubrimiento a la autoridad; el delito denominado "Despojo de cosas inmuebles o de aguas" no es aplicable al caso, ya que requiere que el sujeto activo "ocupe un inmueble ajeno", y el bien vacante no es de nadie; además, los medios de comisión del ilícito presuponen el uso de la violencia o que el mismo se lleve a cabo furtivamente (a. 395 CP), cosa que puede no ocurrir en el supuesto de quien ocupe un bien vacante. (Ver comentario al a. 1148).

C.G.M.

TITULO TERCERO

De la posesión

CAPITULO UNICO

ARTÍCULO 790. Es poseedor de una cosa el que ejerce sobre ella un poder de hecho, salvo lo dispuesto en el artículo 793. Posee un derecho el que goza de él.