

# TITULO V.



## CAPÍTULO III.

### *Del estatuto real.*

1. Por qué no habia diferentes estatutos en el derecho *escrito* de los romanos.
- 2 y 3. Explicacion de una ley romana.
- 4 y 5. Derecho español.
6. Legislacion francesa.
- 7 á 13. Opinion de *Portalis*.
14. Concordancias del *Código frances*.
15. Código de *Goyena*.
16. Fundamento.
17. Extension del artículo.
18. Código del *Dr. Sierra*.
19. Código del *Imperio*.
20. Código de *Veracruz*.
21. Código del *Estado de México*.
22. Código del *Distrito*.
23. Transicion.
24. Principios de derecho internacional.

25. Qué debe hacerse cuando se duda si el estatuto es personal ó real.
26. Legislacion inglesa y americana.
27. Derecho aleman.
28. Código de *Baviera*.
29. Código de *Prusia*.
30. Código de *Austria*.
31. Legislacion francesa.
- 32 y 33. Doctrina del *Dr. Calvo*.
34. Doctrina de *Wheaton*.
- 35 y 36. Doctrina del *Sr. Azpitroz*.
37. Transicion.
38. Aplicacion de los artículos relativos á la calificacion de bienes inmuebles.
39. Naturaleza y limitaciones de la propiedad legal.
40. Legislacion de minas.
41. Adquisicion, posesion y aprovechamiento de montes, pastos y arboledas.
42. Derecho de accesion.
43. Tésis general sobre bienes inmuebles.
44. Uso y habitacion.
45. Servidumbres.
46. Prescripcion.
47. Sociedad legal.
48. Donaciones.
49. Sucesion testada é intestada.

## CAPÍTULO III.

18

### *Del estatuto real.*

#### § 1º

1. Lo que algunos han mirado como concordancia del *estatuto formal*, creemos que en el fondo viene á constituir una verdadera concordancia del *estatuto real*, por lo que hace á la antigua legislacion romana, respecto de la cual, si bien es cierto que siendo inmensamente grande el imperio romano y estando igualmente extendida la observancia de sus leyes, no era ni concebible que hubiera diferencia en cuanto á los *estatutos personal, real y formal* por lo que hace al derecho escrito; cierto es tambien que con relacion al derecho no escrito ó consuetudinario caben perfectamente bien todas las diferencias de los tres *estatutos*.

2. Y para no entrar en un terreno que no sea enteramente seguro y consistente, limitémonos á ver un fragmento de *Ga-  
yo*, tomado de su *Comentario al Edicto provincial*. Este fragmento dice: *Si fundus venierit, ex consuetudine ejus regionis in qua negotium gestum est, pro evictione caveri oportet.*

3. En el caso consultado al jurisconsulto, parece que la duda era *an pro evictione caveri oportet vel in quantum aut quo modo*; es decir, que se dudaba si debia instaurarse la accion resultante de la eviccion, ó alguna otra, y por eso dice

el comentador: *Ita fiet ut si ibi satisdandi consuetudo fuerit, satisdationis nomine agatur*; lo cual quiere decir, que podrá hacerse valer el derecho resultante de la evicción, si había costumbre de prestarla en el lugar donde se hubiera hecho el negocio.

§ 2º

4. Por lo demás debe decirse, que la legislación personal ó de razas que rigió antiguamente sin consideración al territorio de la residencia, fué la causa de que no se conociera entonces la diferencia que hoy existe entre *estatuto personal* y *estatuto real*; y esto es tan cierto, que aun la ley de *Partida* que ha sido considerada como concordante del principio que establece el *estatuto real*, viene á ser todavía un reflejo de la legislación personal que se observaba en aquellos tiempos.

5. La ley á que nos hemos referido, hablando de la prueba que puede consistir en disposiciones legislativas, declara que cuando tales disposiciones son de un país extranjero, no tienen fuerza probatoria en el foro español, si no es que se trate de un pleito seguido entre extranjeros sobre algún convenio celebrado también en el extranjero ó sobre cosa mueble ó raíz que se encuentre en país extranjero y sea materia de la contienda seguida entre extranjeros; de manera, que como dice muy bien el Sr. Gregorio López, si se trataba de un pleito seguido entre nacionales, no deberían aplicarse, según el *Código de las Partidas*, sino las leyes españolas. Y aunque otra cosa opina el Sr. Goyena, la opinión del Sr. Gregorio López es más conforme al carácter personal ó de razas que antiguamente tenían las legislaciones.

§ 3º

6. La legislación francesa, al establecer el principio rela-

### 393

tivo, al *estatuto real*, dice: que los bienes inmuebles aun cuando estén poseidos por extranjeros, deben ser regidos por la ley francesa.

#### § 4º

7. Al presentarse el proyecto relativo, fué fundado por *Portalis*, diciendo: “Las leyes que arreglan la disposicion de bienes, son llamadas reales: estas leyes rigen á los inmuebles aun cuando estén poseidos por extranjeros.”

8. “Este principio se deriva de lo que los publicistas llaman *dominio eminente* del soberano.”

9. “No hay que menospreciar las palabras *dominio eminente*; seria un error concluir de ellas que cada Estado tenga un derecho universal de propiedad sobre todos los bienes de su territorio.”

10. “Las palabras *dominio eminente*, no expresan otra cosa que el derecho que tiene el poder público para arreglar la disposicion de los bienes por medio de leyes civiles, para imponer sobre estos bienes contribuciones proporcionadas á las necesidades públicas, y para disponer de ellos para algun objeto de utilidad pública, indemnizando á los particulares que los poseen.”

11. “Al ciudadano corresponde la propiedad, y al soberano el imperio. Tal es la máxima de todos los países y de todos los tiempos; mas las propiedades particulares de los ciudadanos, reunidas y contiguas, forman el territorio público de un Estado; y con relacion á las naciones extranjeras, este territorio forma un solo todo que está bajo el imperio del soberano ó del Estado. La soberanía es al mismo tiempo un derecho real y personal. Por consiguiente, ninguna parte del territorio puede ser sustraída á la administracion del soberano, así como ningun habitante del mismo territorio puede estar sustraído á su sobrevigilancia y autoridad.”

12. “La soberanía es indivisible, y dejaria de serlo si las

### 394

porciones de un mismo territorio pudiesen estar regidas por leyes que no emanaran del mismo soberano.”

13. “Es, pues, de la misma esencia de las cosas, que los inmuebles cuyo conjunto forma el territorio público de un pueblo, estén exclusivamente regidas por las leyes de este, aun cuando una parte de estos inmuebles pueda estar poseida por extranjeros.”

#### § 5º

14. Concuerda en este punto con la legislación francesa el *Código napolitano*, artículo 3º; el *Zardo*, artículo 12; el de *Vaud*, artículo 2º, y el de la *Luisiana*, artículo 9º

#### § 6º

15. El *Sr. Goyena*, en su Proyecto, dice: que los bienes inmuebles, aunque estén poseidos por extranjeros, se rigen por las leyes españolas, y para fundar su artículo emplea las razones de *Portalis*, y agrega que este es un punto de derecho público universal, sobre el que ningún Estado independiente ha hecho ni hará la menor concesión á otro.

16. “Así, dice, se ha observado constantemente entre nosotros, aun entre diferentes provincias ó Estados de la monarquía: el castellano, por ejemplo, no sucedía en los bienes inmuebles de Navarra, sino con arreglo á sus fueros y legislación especial: la viuda ó viudo castellano tenían el usufructo foral de ellos.”

17. La disposición de este artículo comprende también el caso de reputarse inmuebles en un país los bienes que según la legislación de otro país sean muebles.

#### § 7º

18. El *Dr. Sierra* en su Proyecto opina que los bienes raí-

### 395

ces, sitios en el territorio de la República, aunque estén poseídos por extranjeros, deben regirse por las leyes mexicanas.

#### § 8º

19. El *Código del Imperio* dijo: Los bienes raíces, sitios en el territorio del Imperio, aunque estén poseídos por extranjeros, se rigen por las leyes mexicanas. (*Artículo 7º*)

#### § 9º

20. El Estado de *Veracruz* declaró que los bienes raíces, sitios en su territorio, estén ó no poseídos por vecinos del mismo, están sujetos á sus autoridades y leyes, salvo lo dispuesto por las leyes federales. (*Artículo 10.*)

#### § 10º

21. Y el *Código del Estado de México*, dice: que los bienes raíces, sitios en el territorio del Estado, estén ó no poseídos por vecinos del mismo, están sujetos á sus autoridades y leyes. Y omitió la última parte del *Código veracruzano* probablemente, porque tuvo en cuenta el artículo 126 de la Constitución federal, que hace innecesaria, aunque no inútil, la expresión de la excepción que trae la ley veracruzana.

#### § 11º

22. Con tales antecedentes, vino nuestro *Código* á decir: que respecto de los bienes inmuebles, sitios en el Distrito

396

federal y en la *California*, regirán las leyes mexicanas aunque sean poseidos por extranjeros. (*Código civil. Artículo 14.*)

§ 12°

23. Este es nuestro *estatuto real* que vamos á comparar con los de otras naciones, comenzando naturalmente por dar una ojeada á los principios del derecho internacional.

§ 13°

24. Este dice: que así como la soberanía extiende su acción á todas las personas que forman la nacion como miembros de ella, de la misma manera la extiende á todos los bienes que están en su territorio, cualquiera que sea su clase, sin hacer distincion de si sus poseedores son ó no nacionales; de modo que su aplicacion viene á ser universal sin perjuicio, por supuesto, de la aplicacion del estatuto personal del propietario, ó del *estatuto* del lugar en que se verificó el acto de que se trate, pues no debe olvidarse que el *estatuto real* tiene el carácter de *territorial*.

El autor que tal doctrina enseña, dice que es la reconocida por todas las naciones y profesada por los autores, entre los cuales cita á *d'Argentre, Burgundus, Rodembourg, Paulo Boet, Juan Boet, Abraham de Wexel, Christin, de Mean, Boulenois, Hert, Huber, Craner, Pothier, Wattel, Gluck, Dans, Portalis, Meyer, Mittermayer, Eichhorn, Tittmann, Mühlenbruch, Réimarhdt, Brinkmann, Gæschen, Story, Wheaton, Rocco, y Burge.*

§ 14°

25. Y da tal extension al *estatuto real*, que enseña que

### 397

en caso de duda sobre la personalidad ó realidad de un estatuto, es necesario decidirse por el segundo extremo.

#### § 15º

26. Enseña en seguida, que en *Inglaterra*, lo mismo que en los *Estados-Unidos*, el *estatuto real* conserva la antigua extension que le dió el *derecho feudal*, en términos que la legislacion de estos países no admite la aplicacion del derecho extranjero sobre los inmuebles situados en su territorio; de modo que la capacidad de adquirir y de enajenar inmuebles situados en *Inglaterra* ó en los *Estados-Unidos*, debe determinarse exclusivamente por el *common law*, lo mismo que las formalidades de los actos de adquisicion ó enajenacion, las prohibiciones de enajenar, la cuestion de saber si ciertos objetos son muebles ó inmuebles y si las adquisiciones de derecho sobre muebles lo son en virtud del solo ministerio de la ley.

#### § 16º

27. El derecho aleman en algunas partes mira á los extranjeros como súbditos y sometidos aun por razon de sus personas á las leyes y tribunales del país; pero en lo general no se les mira bajo este aspecto, sino por razon de los bienes situados en el territorio aleman.

#### § 17º

28. El Código de *Baviera* somete al *estatuto real* todas las cuestiones promovidas, con accion real ó mixta, sobre bienes inmuebles ó muebles, corporales ó incorporales.

§ 18º

29. El Código de *Prusia* establece el mismo principio con relacion á los bienes inmuebles, sin tomar en cuenta la persona del propietario.

§ 19º

30. El Código de *Austria* dice lo mismo que el de *Prusia*.

§ 20º

31. Y la legislacion francesa, cuya disposicion hemos visto en el párrafo 2º de este capítulo, se encuentra reproducida en los Códigos de *Baden*, *Polonia*, *Cerdeña*, *Países Bajos*, *Canton de Vaud*, *Eerna*, *Friburgo* y la *Luisiana*.

§ 21º

32. Para confirmar más y más la doctrina anterior de *Fœlix*, es conveniente consultar el derecho internacional del *Dr. Calvo*, que en la parte relativa dice: que en los *Estados Unidos del Norte América* y en *Inglaterra* se aplica en toda su extension el *estatuto real*, en términos que el contrato de venta de bienes raíces, celebrado en cualquiera de los Estados que componen la *Union norteamericana*, se rige por las leyes del Estado en que esté situado el inmueble, y debe someterse á ellas para que sea válido, mientras que en la mayor parte de los pueblos de *Europa*, el *estatuto real* ha perdido la significacion que tuvo en la *Edad Média*, pues consideran válido cualquier contrato, donacion ó testamento hecho con

arreglo á las leyes del país en que se verifique, siempre que las leyes de este autoricen su enajenacion *inter vivos* ó por testamento aun cuando se refieran á bienes inmuebles, con excepcion del caso en que las leyes *rei sitæ* exijan formalidades que solo puedan verificarse en el lugar de la ubicacion.

33. La doctrina general, relativa á bienes muebles, es que los actos ó contratos concernientes á ellos, se rigen por las leyes del domicilio de su dueño, y que las formalidades relativas á su celebracion ú otorgamiento se arreglen á lo establecido por las leyes del lugar en que se verifica.

#### § 22º

34. Esta misma doctrina enseña *Wheaton* en sus *Elementos de derecho internacional*.

#### § 23º

35. El Sr. *Azpitroz*, al hablar de la propiedad raiz, en su Código de extranjería enseña, que los extranjeros avecindados y residentes en la República, tienen capacidad legal para adquirir y poseer bienes raices, en el concepto de que bajo esta denominacion se comprenden los predios, fundos y edificios rústicos ó urbanos, incluso las minas de toda clase de minerales y de que son medios legítimos de adquisicion, la compra, la adjudicacion, el denuncio y cualquiera otro título de dominio establecido por las leyes comunes ó por la *Ordenanza de Mineria*; y funda esta doctrina en las *leyes de 11 de Marzo de 1842, 1º de Febrero de 1856 y 20 de Julio de 1863*.

36. Como excepcion de esta regla pone la adquisicion de bienes raices, en Estado ó territorio fronterizo, respecto de los cuales está declarado que los extranjeros no pueden adqui-

## 400

rirlos sin previo permiso del Presidente de la República y con la condicion de que se encuentren á veinte leguas de la línea de la frontera (*Ley de 1º de Febrero de 56.*); y en general está prohibida de una manera absoluta á los extranjeros la adquisicion de propiedades rústicas dentro de cinco leguas de la costa. (*Leyes de 11 de Marzo de 1842. Artículo 10: 30 de Enero de 1854. Artículo 5º: 14 de Diciembre de 1874. Artículo 1º, fraccion 1ª*)

### § 24º

37. Ahora, supuesto que el artículo 14 del *Código civil*, hace necesaria la observancia de las leyes mexicanas respecto de bienes inmuebles, sitios en el *Distrito federal* y en la *California*, veamos cuáles son los casos en que en virtud de este artículo deben aplicarse las leyes mencionadas.

### § 25º

38. Segun enseña *Fælix*, los autores *Rodenburg, Boulenois, Christin, de Mean, Glück, Tittmann, Meyer, Story, Rocco y Struc*, sostienen el principio general de que el *estatuto real* rige para todos los actos jurídicos que tienen por objeto los bienes inmuebles por ser un principio de legislacion universal que estos están sometidos á las leyes del lugar de su situacion.

Este principio, como hemos dicho en otro lugar, está expresamente consignado en nuestro Código. (*Artículos 14 y 18 del Código civil.*)

Y haciendo la revista de nuestro Código, se comprende desde luego que tienen aplicacion en virtud de dicho artículo, las disposiciones contenidas en los artículos 782, 796, 797, 799, 800, 801, 802, 804, 805 y 806, que se refieren á la calificacion de bienes inmuebles de propiedad pública ó privada.

## 401

### § 26º

39. En cuanto a la naturaleza de la propiedad legal y sus limitaciones, es indudable que deben tener aplicacion las disposiciones del *capitulo Iº, titulo 3º, libro 2º del Código civil*.

### § 27º

40. Respecto de las *minas*, es tambien indudable la aplicacion que debe tener la legislación especial de minería, segun el *artículo 867 del Código civil*.

### § 28º

41. Lo relativo a la adquisicion, posesion y aprovechamiento de los montes, pastos y arboledas, sea ó no nacional su poseedor, y cualquiera que sea el lugar en que se constituya el título de adquisicion, posesion ó aprovechamiento, es tambien indudable que deben regir las ordenanzas especiales de montes, conforme al *artículo 868 del Código civil*.

42. El derecho de accesion, relacionado con los bienes inmuebles, no puede ménos que regirse segun lo dicho por lo dispuesto en el *capitulo 6º, titulo 3º, libro 2º del Código civil*.

### § 29º

43. Por identidad de razon en la adquisicion, conservacion y goce de la posesion de bienes inmuebles, debe regir igualmente lo establecido en el *libro 2º, titulo 4º del Código civil*.

## 402

### § 30°

**44. El usufructo y el uso de bienes inmuebles, así como el derecho de habitación, cualquiera que sea la nacionalidad del concedente y del agraciado, deben también ajustarse á las prevenciones del *título 5° del mismo Código*.**

### § 31°

**45. El libro 6°, que se refiere á las servidumbres, comienza en el artículo 1043 y acaba en el 1164, siendo de observancia obligatoria para todas las operaciones que se refieran á su adquisición, conservación y aprovechamiento, sea que tales operaciones se practiquen dentro ó fuera del territorio mexicano.**

### § 32°

**46. El título relativo á la prescripción, afecta también á toda propiedad inmueble, sea que su poseedor resida dentro ó fuera del país.**

### § 33°

**47. En cuanto á la *sociedad legal* de que tratan los artículos 2131 y 2132, obligan las leyes mexicanas en todo lo relativo á bienes inmuebles.**

### § 34°

**48. Y respecto de *donaciones*, el artículo 2713 declara,**

que con relacion á ellas rigen las reglas generales sobre contratos; de manera que las disposiciones relativas á la adquisicion, conservacion y aprovechamiento de inmuebles por medio de contratos, son tambien aplicables á las donaciones, asi como las relativas á la nulidad ó rescision de las obligaciones que se ligan directamente con las cosas inmuebles, sitas en el país, como tambien los derechos de privilegio ó de hipoteca.

§ 35°

49. La sucesion testamentaria, lo mismo que la intestada, se arreglan á las prescripciones del Código civil en todo lo que diga relacion á la adquisicion, conservacion y aprovechamiento de bienes inmuebles, sea que el propietario resida ó no en el país, ó que tenga ó no la calidad de nacional.