

CAPÍTULO V

LOS BIENES

39. *Clasificación de los bienes*

Además de la distinción de los bienes en muebles e inmuebles, que por su naturaleza es la primera que se presenta en el orden lógico, la ley mexicana distingue a los bienes tomando en consideración las personas a las cuales éstos pertenecen, y desde este punto de vista las cosas se clasifican en bienes propiedad de los particulares o bienes del dominio del poder público. Los primeros, como su nombre lo indica, son aquellas cosas cuyo dominio pertenece a particulares legalmente y de las que nadie puede aprovecharse sin consentimiento del dueño o autorización de la ley.

Los bienes del dominio del poder público son los que pertenecen a las diversas entidades o personas de derecho público reconocidas en nuestra Constitución, y que son el Estado Federal, los Estados federales y los Municipios. Estos bienes, a su vez, se dividen: a) en bienes de uso común, como las calles, plazas, etcétera, de los cuales pueden aprovecharse todos los habitantes, a menos de que se trate de un aprovechamiento especial, para lo cual se necesita concesión. Además, b) los bienes destinados a un servicio público y c) los bienes propios que esas Entidades públicas tienen para la realización de sus fines.

Estas últimas clases obedecen a la distinción que tradicionalmente se hace entre el *dominio público* y el *dominio privado* del Estado, siendo los bienes propios aquellos destinados a cubrir los gastos públicos de las ciudades o de los pueblos. El estudio y la enumeración detallada de los bienes que pertenecen al Estado, tanto dentro de su dominio público como dentro de su dominio privado, se hace en la Ley de Bienes Inmuebles de la Federación.

40. *De la posesión*

El Código civil de 1928 modificó radicalmente el sistema de la posesión, adoptando la teoría objetiva de la misma al establecer en la fórmula de la ley, como elemento dominante de la figura de la posesión, el *poder sobre la cosa* o *poder de hecho*, entendido

como actividad del poseedor. En efecto, los códigos vigentes al hablar de la posesión dicen que *es poseedor de una cosa el que ejerce sobre ella un poder de hecho; y que posee un derecho, el que goza de él.*

La doctrina objetiva de la posesión, elaborada como es sabido por Ihering, modifica la doctrina clásica o subjetiva en cuanto que ya no exige (para conceptuar a alguien poseedor de una cosa) el *animus domini* o sea el elemento espiritual consistente en la intención del sujeto de alegar para sí un derecho real sobre la cosa (*Detentio rei alicujus cum animo domini*) sino que basta el *corpus possessionis* que es, no la cosa objeto de la posesión, sino el poder de hecho del sujeto sobre la cosa.

Como se lee en la Exposición de Motivos del Código de 1928, este ordenamiento no considera como elemento de la posesión al *animus domini* de la escuela clásica, ni siquiera al *animus possidendi* de la escuela de transición, sino que estima que es bastante para adquirir la posesión el que se ejerza un verdadero poder de hecho sobre la cosa, sin averiguar cuál sea desde el punto de vista individual, lo que quiere y piensa el beneficiario de esa situación de hecho, ya que lo importante es la forma como ella afecta a la colectividad.

Consecuencia de esta teoría objetiva es que el Código considera como poseedores tanto al propietario como a aquel que retiene una cosa temporalmente en su poder en calidad de usufructuario, arrendatario, depositario, etcétera. En el primer caso, dice la ley, quien la posee a título de propietario tiene una posesión originaria; los otros una posesión derivada.

No obstante, la mera detentación de una cosa no es reconocida por la ley como posesión si esa detentación se tiene en interés de otro, y así la ley establece que si se demuestra que una persona tiene en su poder una cosa en virtud de la situación de dependencia en que se encuentra respecto del propietario de esa cosa, y que la retiene en provecho de éste, en cumplimiento de las órdenes e instrucciones que de él ha recibido, no se le considera poseedor. Así lo establecía el viejo principio según el cual, *el que posee en nombre de otro no es poseedor en derecho*, porque como decían los romanos; quienes tienen una cosa en nombre ajeno no poseen, tan sólo *están* en la posesión; *Non possident sed sunt in possessione.*

41. Efectos de la posesión

Los efectos principales de la posesión son: dar derecho al poseedor a los frutos de la cosa; ejercitar las acciones posesorias y originar la usucapión. Tanto para los efectos de la adquisición

de frutos, como los de la prescripción adquisitiva, la ley distingue al poseedor según que sea de buena o de mala fe. Es poseedor de buena fe el que entra en la posesión en virtud de un título suficiente para darle derecho de poseer; también lo es el que ignora los vicios de su título que le impiden poseer con derecho. Es poseedor de mala fe en el Derecho mexicano, el que entra a la posesión sin título alguno para poseer; lo mismo que el que conoce los vicios de su título que le impiden poseer con derecho. La ley entiende por “justo título” no un documento o cosa semejante, sino de manera general “la causa generadora de la posesión”.

La diferencia básica entre ambos poseedores, en relación a los frutos de la cosa poseída, es que el de buena fe tiene derecho a hacer suyos los frutos percibidos, mientras que el de mala fe está obligado a restituirlos a menos que su posesión date de mucho tiempo.

Otro de los efectos fundamentales de la posesión es el dar al poseedor el ejercicio de las acciones que le sirvan para mantenerse en aquella. Por eso dice la ley que todo poseedor debe ser mantenido y restituido en la posesión contra aquellos que no tengan mejor derecho para poseer, y en los códigos procesales se configuran al efecto los interdictos de retener y de recuperar la posesión, como vías rápidas de derecho tendientes a proteger la posesión mientras no se discuta en juicio contradictorio el dominio de la cosa. Tratándose de cosas muebles, la posesión es tan fuerte que equivale al título, de acuerdo con la fórmula que los franceses expresan así: *En fait de meubles, possession vaut titre*. De allí que las cosas muebles perdidas o robadas y que hayan sido adquiridas en almonedas o de comerciantes que en mercado público se dediquen a la venta de esos objetos, no pueden ser reivindicadas por el primitivo poseedor que las perdió o que sufrió el robo, si previamente no paga el precio de la cosa. Y si la cosa perdida es moneda o algún título al portador, la protección posesoria es tan enérgica que aquellos no pueden ser recuperados del adquirente de buena fe, aunque el poseedor haya sido desposeído de la moneda o títulos en contra de su voluntad.

Por último, la posesión continuada origina la prescripción adquisitiva de la cosa a favor del poseedor. Como el que posee una cosa tiene en su favor la presunción de propietario para todos los efectos legales, ello le facilita la usucapión de la propia cosa, si además del justo título su posesión satisface los requisitos de ser pacífica, continua y pública. Al estudiar adelante y con detalle el instituto de la prescripción adquisitiva, veremos la forma como estos requisitos han de ser satisfechos por el poseedor.

42. *Pérdida de la posesión*

La posesión se pierde por abandono o por despojo y también en caso de reivindicación del propietario. Cuando se trata de derechos, se pierden si es imposible ejercitarlos, o si no se hacen valer en el tiempo necesario para que no queden prescritos.

I. DE LA PROPIEDAD

43. *Propiedad inmobiliaria*

El concepto de la propiedad como función social, que en la hora presente es generalmente aceptado aun por los sectores más conservadores, constituyó no sólo una novedad sino que causó una verdadera conmoción en el año de 1928, cuando el Código civil, apartándose de la doctrina liberal que hacía de la propiedad un derecho absoluto y del propietario un verdadero señor de su cosa, la limitó al considerarla como una función social, estableciendo que la propiedad sólo merece el apoyo de la ley siempre que el propietario al ejercitar su derecho procure el beneficio social. En consecuencia, en vez de ser un verdadero derecho subjetivo, la propiedad es en el concepto de nuestra vigente ley civil, un deber o una función que se ejercita más que en interés propio, en interés general.

En realidad, la finalidad social del derecho de propiedad en México tiene su antecedente en la Constitución de 1917, que llevando a la práctica los postulados de la Revolución, impuso al régimen de la propiedad, sobre todo la propiedad rural, las profundas transformaciones que se contienen en el artículo 27 Constitucional y que son la base de todo un régimen de propiedad comunal en el campo; y no cabe duda que la base de la concepción socialista de la propiedad se encuentra en la fórmula del párrafo tercero del citado artículo 27 que dice: “La Nación tendrá en todo tiempo el derecho de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público, así como el de regular el aprovechamiento de los elementos naturales susceptibles de apropiación, para hacer una distribución equitativa de la riqueza pública y para cuidar de su conservación.”

Inspirados en ese precepto constitucional, los códigos civiles del país han establecido normas de carácter general tendientes a orientar en beneficio social el ejercicio del derecho de propiedad, como las que dicen que los particulares deben usar y disponer de sus bienes en forma que no perjudique a la colectividad; que no es lícito ejercitar el derecho de propiedad a manera de

causar sólo perjuicios a terceros sin utilidad para el propietario; que la falta de cultivo de un bien rústico o el abandono de uno urbano, engendra el derecho del Estado a expropiar dichos bienes (Tamaulipas). Que en fin, el aprovechamiento de una cosa por el propietario, sólo es lícito si se hace de acuerdo con los intereses de la sociedad (Veracruz).

a) Limitaciones a la propiedad dictadas en interés público

Casi todas tienen un rango constitucional porque se encuentran contenidas en la Ley suprema; de allí que nos limitemos a enumerarlas rápidamente, porque su estudio cae fuera de los límites de esta exposición panorámica. Desde luego y tratándose de la propiedad rústica, la misma no puede exceder de lo que en Derecho mexicano se conoce con el nombre de “pequeña propiedad” constituida por un número determinado de hectáreas de terreno que varía en atención a la calidad de las tierras. Si una persona, por tanto, posee una extensión superficial mayor que la fijada por la ley a la pequeña propiedad, perderá el excedente que pasará a poder del Estado para que sirva de fondo para la constitución del ejido de algún núcleo de población.

Fuera de la adquisición privada y por tanto limitando el derecho de propiedad de los particulares, están todos los bienes del subsuelo; petróleo, minerales, mantos, yacimientos, que son propiedad de la Nación. Para los extranjeros y tratándose de la propiedad superficiaria, existe la prohibición de adquirir tierras o aguas, a menos de contar con permiso especial del Estado, el cual no puede concederse respecto de terrenos o aguas ubicados en una faja de cien kilómetros a lo largo de las fronteras y de cincuenta en las playas.

Típicamente mexicana, puesto que fue producto de la enconada lucha de Reforma, es la legislación desamortizadora de bienes y los preceptos que tienden a prevenir la reconstitución de patrimonios de manos muertas. De allí que se prohíba a las iglesias el derecho a adquirir o poseer bienes raíces y que ni las corporaciones civiles en general ni las instituciones de beneficencia pública o privada, sociedades comerciales por acciones, bancos, etcétera, puedan adquirir más bienes raíces que los estrictamente indispensables para su objeto.

b) Limitaciones a la propiedad en interés privado: relaciones de vecindad

En el Derecho civil llámense “relaciones de vecindad” a aquellos derechos y deberes que tienen por objeto asegurar la armónica coexistencia de los propietarios de los inmuebles colindantes o

próximos, procurando que a ninguno le falten los bienes elementales de la vida, como luz, aire, agua, o instalaciones sanitarias, regulación que es necesaria porque de lo contrario los derechos de los diversos propietarios caerían fácilmente en conflicto, y la ciudad o el campo sufrirían perjuicios. Son deberes u obligaciones negativas (de no hacer) o positivas (de hacer) en ambos casos reales (*propter rem*) que incumben al propietario como tal o sea en razón de ser el titular del derecho de propiedad.¹⁴

He aquí algunos de los deberes y derechos de vecindad que las leyes mexicanas establecen en su Capítulo de Disposiciones Generales de la propiedad y cuya mención por sí sola los explica: a) derechos del propietario o del inquilino de un predio, de ejercitar las acciones que procedan para impedir el mal uso que su vecino haga de su propio predio (de éste) en perjuicio de la seguridad, del sosiego o de la salud de sus vecinos; b) prohibición de que se hagan en un predio, excavaciones que puedan originar que la propiedad vecina pierda su sostén. (Sobre este aspecto, que principalmente en la Ciudad de México tiene gran importancia por la mala calidad del subsuelo que ha originado inclusive una especial jurisprudencia para fincar una responsabilidad de naturaleza objetiva en contra de los constructores de edificios que causen daño a otro, hablaremos con más amplitud al tratar de la construcción de casas como una de las causas de la responsabilidad extracontractual); c) derecho de todo propietario a deslindar su propiedad y a amojonarla, así como a cercarla y cerrarla y el correlativo derecho de su vecino a exigirle tales cercas o mojoneras; d) prohibición de edificar o plantar cerca de edificios públicos, plazas, fuertes o fortalezas; e) prohibición de construir fosos, cloacas, acueductos, hornos, fraguas, chimeneas, establos; de instalar depósitos de materias corrosivas, máquinas de vapor, etcétera, cerca de otra propiedad, sin guardar las distancias y demás medidas prevenidas por los reglamentos administrativos; f) prohibición de plantar árboles cerca de una heredad ajena, a menos de dos metros de la línea divisoria si la plantación se hace de árboles grandes, y de un metro si se hace de arbustos solamente; y el correlativo derecho del vecino a pedir que se arranquen los árboles plantados a menor distancia o a mayor si es evidente el daño que causa el árbol. También se tiene derecho a pedir que se corten las ramas o las raíces de los árboles que, plantados en una heredad, pasen a las vecinas; g) derecho de abrir ventanas o huecos para tener vista o recibir luces, siempre que se abran a tres metros por lo menos del suelo y se les coloque una reja de hierro o una red de alambre. Este derecho a la luz,

¹⁴ Messineo, t. III, p. 283.

al aire o a la vista, está limitado por el correlativo derecho del vecino para cubrir esas luces o esas vistas, teniéndose sin embargo, en cuenta, al respecto, las disposiciones sobre prescripción de las servidumbres; h) prohibición de tener ventanas para asomarse, balcones u otros voladizos que por estar colocados más allá de la línea divisoria, invadan la propiedad del vecino, e igualmente obligación del propietario de construir sus tejados y azoteas de tal manera que las aguas pluviales no caigan sobre el suelo o edificio vecinos.

Lo anterior es una enumeración de algunas de las relaciones de vecindad que el Derecho civil mexicano establece y regula en la mayor parte de los Códigos civiles vigentes.

44. *Propiedad mueble*

Además de los bienes muebles por su naturaleza, que son aquellos que pueden trasladarse de un lugar a otro ya por sí mismos, ya por efecto de una fuerza exterior, la ley considera también dentro de esta especie a ciertos bienes o derechos, como por ejemplo las obligaciones y acciones en las sociedades de esta índole; los derechos de autor y las embarcaciones de todo género.

En la materia de propiedad mobiliaria, la ley dedica sendos capítulos a la caza y a la pesca, o sea a la apropiación de los animales en estado salvaje; a los tesoros y al dominio de las aguas que no son de propiedad pública. A continuación haremos una breve referencia de las disposiciones más importantes sobre estas especies de propiedad.

45. *Caza y pesca*

Aunque las materias de caza y pesca se regulan fundamentalmente por los reglamentos administrativos especiales, el Derecho civil establece los principios directores, como son el que el cazador o el pescador tienen derecho a hacer suyo al animal que ha sido muerto o apresado, siempre que no haya sido cazado o pescado en tierras o aguas de propiedad particular. Igualmente, cualquiera persona puede apropiarse los animales bravíos o los enjambres que hayan abandonado la colmena, así como destruir los animales feroces que se escaparen del encierro en que estuvieren.

En términos generales, se presume que los animales sin marca que se encuentren en las propiedades, pertenecen al dueño de éstas.

46. *Tesoros*

Se entiende por *tesoro* el depósito oculto de dinero, alhajas u otros objetos preciosos cuya legítima procedencia se ignore. Como no se considera al tesoro fruto de la finca, la ley da al que lo descubra cierta participación en el mismo, de acuerdo con el porcentaje que en ella se fija. En efecto, el que descubra un tesoro en propiedad ajena, tendrá derecho a la mitad del tesoro aplicándose la otra mitad al dueño del terreno. Lo mismo será cuando el tesoro se encuentre en algún bien de dominio público. Si se trata de objetos interesantes por su valor histórico o que sean útiles a las ciencias o a las artes, serán aplicados a la Nación pagando cierto precio al descubridor.

De propia autoridad nadie puede hacer excavaciones u horas para buscar un tesoro en terreno o edificio ajeno y si lo hiciera sin el consentimiento del dueño, además de responder de los daños y perjuicios perderá todo derecho sobre el tesoro, que pasará íntegramente al dueño. Si se tratare de un inquilino, la búsqueda del tesoro en el bien arrendado sin que la búsqueda esté autorizada por el dueño, origina la rescisión del arrendamiento.

47. *Dominio de las aguas*

La ley no se refiere aquí a las aguas de dominio público cuyo uso y aprovechamiento están regulados en leyes especiales, sino las que proceden de fuentes naturales, pozos brotantes o bien las que se recogen en aljibes o presas, siempre dentro de predios pertenecientes a particulares para establecer, como no podría ser de otro modo, que dichas aguas pertenecen al dueño de la finca. Sin embargo, desde el momento en que las aguas pasen de una finca a otra, se considerarán de utilidad pública y quedarán sujetas a lo que dispongan las leyes sobre la materia, pudiendo aprovecharlas los demás propietarios.

Aunque esto no suceda, cualquier persona tiene derecho a exigir de las que tengan aguas sobrantes, que les proporcionen las necesarias para su finca, previo el pago de una indemnización por peritos. Con esto se afirma el criterio de finalidad social que debe llenar la propiedad en nuestro derecho civil.

II. MODOS DE ADQUISICIÓN DE LA PROPIEDAD, COMUNES A AMBAS ESPECIES

48. *Introducción*

A Diferencia de lo que sucede en otros ordenamientos, los códigos mexicanos que se han sucedido en la historia de nuestra

legislación civil no han regulado de manera sistemática los modos de adquisición de la propiedad, sea mueble o inmueble, sino que separadamente regulan los institutos adquisitivos del dominio, como son la prescripción adquisitiva, la accesión, la ocupación, y la tradición entre los *modos intervivos*, o la sucesión que es a título universal y por causa de muerte.

Hemos visto ya algunos casos especiales de ocupación como son la caza, la pesca y el tesoro, ocupación que es de bienes sin dueño originario. Cabe aquí mencionar también la ocupación de bienes que han tenido dueño, pero que han sido abandonados o perdidos. Cuando se trata de inmuebles abandonados, la ley los llama *bienes vacantes*; y *mostrencos* si se trata de muebles perdidos. En uno y otro caso, nadie puede apropiárselos por su sola autoridad, sino que deben denunciarse a la autoridad y quien los hallare o los denunciare tendrá derecho a una parte del valor de la cosa.

La usucapción o prescripción adquisitiva está regulada en nuestras leyes civiles conjuntamente con la prescripción negativa, lo que es criticable si se tiene en cuenta que aunque en ambos institutos el tiempo es el elemento sustancial, la finalidad de uno y otro es totalmente diversa, ya que uno es medio de adquisición de la propiedad y el otro modo de extinción de derechos y obligaciones. Sólo uno de los Códigos más recientes del país, el del Estado de México, regula separadamente ambas instituciones.

49. *Prescripción adquisitiva*

La posesión necesaria para prescribir, en el Derecho mexicano, debe ser en concepto de propietario, pacífica, continua y pública. La mala o la buena fe de la posesión no son un requisito integrante de la prescripción, pero determinan el mayor o menor plazo para usucapir. Así, los inmuebles poseídos de buena fe se prescriben en cinco años y en diez, en cambio, si lo son de mala fe. Cuando se trata de muebles, la prescripción es de tres años con buena fe y de cinco con mala. Cabe como última mención, hacer notar que el Código de 28 redujo considerablemente los plazos que para la prescripción fijaban los códigos anteriores, deseoso de evitar una situación prolongada de yacencia de los bienes.

50. *Accesión*

Llámase accesión al derecho que tiene el propietario de hacer suyos todos los frutos de su cosa o todo aquello que se le incorpora natural o artificialmente. La ley distingue los frutos en naturales, industriales o civiles, según que sean producciones es-

pontáneas de la tierra o crias de los animales o productos de éstos; o bien productos que se obtienen mediante el cultivo o el trabajo, a los que se llama industriales. Son por último, frutos civiles, los alquileres de los bienes muebles, las rentas de los inmuebles y los réditos de los capitales.

Dentro de la figura de la accesión, nuestro Derecho estudia lo que algunos autores llaman las *accesiones fluviales*, o sean aquellas causadas por eventos naturales, normalmente por la fuerza de las aguas. Trátase del aluvión (adquisición paulatina de tierra) o por el contrario de la avulsión que es el desprendimiento violento de una porción de tierra de las riberas, causado por la fuerza de las aguas. Así mismo cabe mencionar al álveo o lecho desecado de los ríos, estanques o lagunas, que no da en nuestras leyes derecho a ser reclamado por los dueños de las heredades confinantes.

51. *Copropiedad*

Una cosa perteneciente a varios propietarios se dice indivisa cuando el derecho de cada propietario recae sobre la totalidad y no sobre una porción determinada de la cosa común. La parte de cada uno no es por tanto una parte material, sino una parte alícuota: tercios, cuartos, etcétera. El derecho de cada propietario recae sobre todas y cada una de las moléculas de la cosa, y entonces estamos frente a la propiedad comunal o indivisa, también llamada condominio.

Los códigos anteriores al de 1928 no contenían sistematizada la figura de la copropiedad, sino que regulaban aisladamente algunas de las formas de indivisión más comunes, como por ejemplo el de la medianería, considerada bajo la forma de servidumbre legal; las casas pertenecientes por pisos o apartamentos a diversas personas (en las que no hay sino una indivisión relativa), aparte de la indivisión hereditaria y de la comunidad de bienes de los esposos, que encontraban su sitio especial en las materias de sucesiones y de regímenes matrimoniales.

A partir del Código de 1928, nuestra legislación civil sistematizó el instituto de la copropiedad estableciendo sus principios fundamentales, tomados casi todos ellos del Código español, estableciendo que todo condueño tiene la plena propiedad de la parte alícuota que le corresponde y la de sus frutos y utilidades, pudiendo, en consecuencia, enajenarla, cederla o hipotecarla, y aun substituir otro en su aprovechamiento, salvo si se tratare de un derecho personal. El concurso de los partícipes, tanto en los beneficios como en las cargas, será proporcional a sus respectivas porciones.

Se presumirán iguales, mientras no se pruebe lo contrario, las porciones correspondientes a los partícipes en la comunidad. Cada partícipe podrá servirse de las cosas comunes, siempre que disponga de ellas conforme a su destino y de manera que no perjudique al interés de la comunidad, ni impida a los copropietarios usarla según su derecho.

En la medianería, la ley trata de medianería de paredes, cercas, árboles, setos, zanjas, acequias, etcétera, obedeciendo todas estas especies a los mismos principios de obligaciones y derechos que recaen sobre los copropietarios y que han quedado expresados.

El aspecto más importante de la copropiedad moderna por la difusión que ha alcanzado en las grandes ciudades cuyo crecimiento es vertical, es el condominio de edificios divididos en pisos, departamentos o locales. En México y con el objeto de impulsar esta clase de construcciones que vienen a solucionar el grave problema de la vivienda familiar, se dictó con fecha 2 de diciembre de 1954, una *Ley sobre el régimen de propiedad y condominio de edificios divididos en pisos*. En ella se establece con precisión que en esta clase de construcciones, el propietario de un piso o departamento tendrá a la vez un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre su piso, y un derecho de copropiedad sobre los elementos y partes comunes del edificio, necesarios para su adecuado uso o disfrute, tales como el suelo, cimientos, muros, escaleras, etcétera.

III. DERECHOS REALES ACCESORIOS O SOBRE COSA AJENA

52. Introducción

Una persona puede tener el goce de una cosa perteneciente a otra, sea en virtud de un derecho personal, como lo tiene el arrendador respecto de la cosa rentada, sea a virtud de un verdadero derecho real, como ocurre cuando la propiedad se desmembra en dos partes: el uso y goce de la cosa y el derecho mutilado que queda al propietario y que se llama *nuda propiedad*, porque está separado de aquel, como si estuviera despojado. Los dos derechos coexisten, sin ser por ello incompatibles entre sí, puesto que se concibe el segundo como límite o carga del contenido del primero.

Los derechos reales accesorios o sobre cosa ajena tienen como característica fundamental la de ser *típicos*, en el sentido de que sólo existen aquellos admitidos por la ley, sin que la voluntad de los particulares pueda crear otros. Ello se debe, como dice Messineo,¹⁵ a que en esta materia está vigente el principio del

¹⁵ Messineo, t. III, p. 447.

número cerrado (*numerus clausus*) que tiene una razón política y no técnica, consistente en que no es conveniente limitar la propiedad inmobiliaria con cargas y restricciones que llevarían a la postre al mismo resultado que se operaba con el patrimonio de manos muertas, de sustraer del comercio bienes que han de quedar en una perjudicial yacencia.

Por esto mismo, en el Derecho mexicano se han suprimido figuras de desmembramiento de la propiedad tales como la enfiteusis, que ya no quedó regulada en los Códigos vigentes, aunque sí lo estuvo hasta el de 84, y otras que aun siendo más bien contratos y no derechos reales llevaban a tal fin, como el pacto de retroventa y la anticresis, también suprimidos en el Código de 28.

La legislación civil vigente sólo contempla, en consecuencia, como derechos reales accesorios, según la definición tradicional, al usufructo, el uso y la habitación y a las servidumbres, aunque éstas en muchas ocasiones, no conceden un derecho de goce, sino más bien un *poder de privación*, como dice el autor que hemos citado, por la imposibilidad en que se encuentra el propietario del fundo sirviente de utilizar hasta el máximo, económica y jurídicamente, el bien de su propiedad.

53. *Usufructo, uso y habitación*

Reglamentadas estas figuras a la manera tradicional, que poca alteración ha sufrido desde el Derecho romano, si acaso habrá que hacer notar que en la definición que del primero de esos derechos da la ley, se hace notar de manera fundamental el carácter a la vez real y temporal del usufructo, así como que las corporaciones que no pueden adquirir o poseer bienes raíces, tampoco pueden gozar de usufructos sobre los mismos. Aunque constituido normalmente en consideración de su beneficiario (*intuitus personae*), nuestra ley permite sin embargo, la cesión del usufructo sea por vía de enajenación, arrendamiento, etcétera, pero haciendo notar que todos los contratos que celebre el usufructuario terminarán con el usufructo. Por el contrario, en el uso y en la habitación, los beneficiarios de estos derechos no pueden ceder, enajenar, gravar o arrendar en todo o en parte los mismos, ni el uso o la habitación pueden ser embargados por sus acreedores.

54. *Servidumbres*

El criterio que ha inspirado nuestra legislación civil al regular a las servidumbres, es el del interés colectivo más que el beneficio del propietario del fundo que se llama dominante. De allí

que, como ya dijimos, antes se establezcan en ocasiones forzosamente algunas servidumbres, como por ejemplo las de aguas, o las de paso, si con su constitución se beneficia a una colectividad. Ejemplo de este criterio derivado del concepto general de la propiedad como una función social, lo tenemos en la disposición que establece que si una persona desea poner a su finca instalaciones telefónicas o eléctricas, teniendo para ello que colocar postes y alambres en terrenos ajenos, el dueño de éstos tiene obligación de permitirlo mediante la indemnización correspondiente. Esta servidumbre, añade la ley, trae consigo el derecho de tránsito de las personas y el de conducción de los materiales necesarios para la construcción y vigilancia de las líneas. También se ha establecido en nuestra vigente legislación el derecho de paso a favor de los propietarios de ganados, para que puedan llevarlos cruzando predios ajenos hasta sus abrevaderos.

55. *Propiedad inmaterial*

De los diversos bienes incorpóreos susceptibles de apropiación individual, nuestros códigos civiles sólo regulaban tradicionalmente la llamada propiedad intelectual o derechos de autor, pues la propiedad industrial y los bienes a ésta afectos (marcas, patentes, etcétera), han sido en nuestro Derecho reguladas por leyes de carácter administrativo o mercantil.

En consecuencia, tanto los códigos antiguos como el Código de 1928 y los estatales que en él se inspiraron, contenían capítulos sobre derechos de autor, para cerrar con ellos el Libro de los Bienes; pero tomando en cuenta que la materia de propiedad intelectual, como la industrial etcétera, son de índole federal y deben ser reglamentadas por leyes reglamentarias del artículo 28 Constitucional, desde 1947 se derogaron aquellos capítulos por ley de 31 de diciembre de ese año, la cual a su vez fue abrogada por ley de 29 de diciembre de 1956 y esta última por la actualmente vigente Ley Federal de Derechos de Autor de 4 de noviembre de 1963, Diario Oficial de 21 de diciembre del mismo año.

Nosotros creemos, sin embargo, que hay ciertos aspectos de la propiedad intelectual, como los relativos a la correspondencia privada, que deben ser considerados como materias de derecho común sujetas en consecuencia a la legislación civil ordinaria; y que por tanto es legítimo regular el derecho a la propiedad sobre las cartas misivas, como lo hacen ciertos Códigos de los Estados, entre ellos los de Hidalgo, Jalisco, Querétaro y Sonora.