

UNIDAD 3

DERECHO DE LOS BIENES

OBJETIVO

En esta unidad se diferenciarán los bienes de las cosas y derechos, se estudiará a fondo la clasificación de los bienes, reconociendo las diversas estructuras jurídicas que regulan los bienes así como los órganos competentes para salvaguardarlos

3.1 DIFERENCIAS ENTRE BIENES. COSAS Y DERECHOS

La mayoría de los autores, antes de entrar de lleno al estudio de los bienes, consideran necesario comentar sobre los derechos reales como antecedente directo de los cuales se derivan los bienes y la propiedad, que recae sobre los mismos.

El Derecho Romano no reconoce el término “*ius in re*” o Derecho Real, en el ámbito jurídico real se entendía que se tiene un tal poder sobre una cosa en la medida en que se disponga de una acción. Gayo define la acción real diciendo: “La *action in rem* es aquella por la cual pretendemos que una cosa es nuestra, o que nos compete un derecho cualquiera, respecto de una cosa corporal”.

Las facultades que el sujeto podía tener sobre la acción en la cosa o acción real son principalmente: el dominio o propiedad, las servidumbres, el usufructo, la prenda y la hipoteca.

Las facultades que se ejercen sobre los derechos reales en el Derecho Romano tienen las siguientes características:

a) Se ejercen directamente sobre una cosa corporal, atribuyendo a su titular un poder amplio o menos amplio.

b) Son absolutos, esto significa que pueden esgrimirse frente a cualquier persona que impida su libre ejercicio.

c) El Derecho Real tiene una proyección hacia las personas, los sujetos de la comunidad que se traduce en el deber negativo de éste de no entorpecer su libre ejercicio

d) Los derechos reales otorgan a su titular una ventaja desde que nacen.

e) Para que nazca una titularidad real; es necesario que se realicen hechos idóneos que produzcan un efecto real.

f) El Derecho Real es el dominio, y se ejerce sobre “cosa propia”.

Durante esta etapa del Derecho Romano se distinguen también los derechos reales de goce, que serán la servidumbre y el usufructo; además de los de garantía que considera la prenda y la hipoteca.

En nuestros días, el concepto de Derecho Real no ha cambiado demasiado de lo que nos presentaba el Derecho Romano, aunque se ha tratado de englobar al Derecho Real en uno solo, es decir, el de dominio, es innegable la existencia de otros derechos reales, que se conciben como una figura jurídica propia y determinada, y que logran subsistir por sí mismos.

Sánchez Cordero, define al Derecho Real, como: “El poder jurídico que una persona tiene de obtener directamente una parte de la totalidad de las utilidades económicas de una cosa.”

El Derecho Real se ejerce directamente sobre la cosa. Por lo tanto el derecho es inherente a la cosa, de modo que no se extingue por la muerte del que la posee, sino que siempre subsiste en ella.

Existen derechos reales que no se encuentran regulados por los ordenamientos civiles, por lo que algunos estudiosos del Derecho han decidido descalificarlos como tales, y sujetarse al único reconocimiento que hace el Código Civil, siguiendo lo establecido por este ordenamiento, los derechos reales serían la posesión, la propiedad, el usufructo, el uso y la habitación, las servidumbres, la prenda, la hipoteca entre otros.

Muchos son los argumentos que intentan sustentar el porqué no todos los derechos reales son incluidos en el ordenamiento en comento; algunos especialistas en Derecho consideran que cuando los derechos llenen los requisitos para considerarse como derechos reales, este será motivo suficiente para otorgarles esa categoría, aun y cuando no se encuentren incluidos en el catálogo inserto en el Código Civil.

Es conveniente hacer una clara distinción entre los bienes, las cosas y los derechos, ya que un sinfín de autores a lo largo del tiempo se han dedicado a utilizarlos como sinónimos cuando desde luego no lo son. Comenzaremos por orden cronológico; es decir, hablando de la cosa.

La *cosa* tiene su surgimiento en el Derecho Romano, y es Gayo quien se dedica a realizar estudios y clasificaciones sobre la cosa, y es precisamente él quien da la siguiente definición de cosa: “La cosa no es solamente la porción limitada del mundo exterior susceptible de aprovechamiento por el sujeto de derecho, sino que es también todo objeto de derecho privado”.

Para este mismo jurisperito, la terminología “cosa” es tan amplia que termina por conceptualizar en ella no sólo los objetos de los derechos patrimoniales, sino abarca además las cosas corporales como el predio, y las incorpóras como el pago de una obligación. En la época romana se da una clasificación de las cosas de acuerdo con una posición jurídica apegada al Derecho Romano, la clasificación sigue vigente en la actualidad en la mayoría de las categorías, la mencionada clasificación es: Cosas in comercio- cosas extra *commercium*, cosas muebles – cosas inmuebles, cosas consumibles- cosas no consumibles, cosas fungibles y no fungibles, divisibles e indivisibles, cosas simples y cosas compuestas, y cosas principales y accesorias.

Por lo que podemos dilucidar qué “cosa” es todo lo que tiene entidad, ya sea corporal o espiritual, natural o artificial, real o abstracta; tal como lo expresa Rafael De Pina, actualmente la legislación civil menciona que puede ser objeto de apropiación cualquier cosa siempre y cuando éstas no estén excluidas del comercio, ya sea por su naturaleza o por disposición de alguna ley, siendo las primeras aquellas que no pueden ser poseídas por algún individuo exclusivamente y las segundas, aquéllas que la misma ley declara como irreductibles a propiedad particular.

La principal distinción entre cosa y bien parece ser la siguiente: que la cosa es por sí entidad extrajurídica; es, en cierta manera, un bien en estado potencial y se convierte en tal cuando se la hace materia de una particular calificación jurídica, tal calificación estaría constituida por la idoneidad de la cosa para dar cumplimiento a una determinada función económica y social, objetivamente considerada; por tanto bien, en sentido jurídico, sería una cosa idónea para tal función.

La palabra bienes tiene su origen en el verbo latino *beare* que significa hacer feliz; bienes son todas las cosas que no siendo personas pueden ser de utilidad al hombre; bajo este rubro se comprenden también las acciones, de cualquier especie que sean. La conversión de las cosas en bienes se verifica cuando éstas son apropiadas. Generalmente, las cosas susceptibles de apropiación se consideran bienes, aunque no tengan dueño. Por lo que se considerarán bienes todas las cosas, no sólo las apropiadas sino todos los objetos susceptibles de prestar alguna utilidad.

A diferencia de los bienes y las cosas por objeto de derecho, se entiende todo aquello que cae bajo la potestad del hombre, no debiendo confundirse con el contenido que es aquello que de acuerdo con el derecho se puede obtener relación con el objeto.

Para que las cosas puedan considerarse derechos o estar dentro de la tutela jurídica es necesario que primero tengan la calidad de bienes; es decir, que sean útiles, para satisfacer una necesidad humana, requisito indispensable para contar con un interés legítimo tutelable.

3.2 CLASIFICACIÓN DE LOS BIENES

La clasificación de los bienes ha respondido siempre a diferentes criterios doctrinales e históricos. Actualmente los bienes se clasifican de la siguiente manera:

CARACTERÍSTICAS	CLASIFICACIÓN
Según su movilidad o inmovilidad	Muebles e Inmuebles
Según las personas a las que pertenecen	Dominio de poder público o Propiedad Privada
Situación de incertidumbre frente al titular de la propiedad	Mostrencos o vacantes
Pueden o no ser apreciados por los sentidos	Corporales e incorporeales
Posibilidad de reemplazo	Fungibles y no fungibles
Posibilidad de extinción por el uso	Consumibles y no consumibles
Posible o imposible fraccionamiento	Divisibles e indivisibles
Por razón de su constitución	Simple y compuestos

En el texto del Código Civil encontraremos la regulación de la clasificación de los bienes. El ordenamiento legal en comento; reconoce a los bienes muebles e inmuebles, a los de dominio público y propiedad privada, además de los bienes mostrencos y vacantes; las demás clasificaciones aun cuando no se encuentran de manera expresa en la ley, se consideran como derivaciones o características fundamentales de los contenidos en el mencionado Código.

Es preciso señalar a qué se refiere cada clasificación en particular, una vez entendido esto, se podrá continuar con el estudio a profundidad de cada tipo de bien, puesto que ya se contará con el panorama para ubicarlos dentro del ámbito jurídico correspondiente.

- Bienes muebles e inmuebles.

La principal característica de los bienes inmuebles es que son perfectamente identificables en tanto que los bienes muebles, por su propia movilidad son en algunos casos difícilmente identificables; la fijeza del inmueble facilita la prueba de su propiedad mientras que para el mueble esta prueba resulta mucho más difícil.

- Dominio del Poder público y Propiedad Privada.

Los bienes del dominio del poder público son los que pertenecen a la Federación, a los Estados o a los municipios. Se encuentran divididos en bienes de uso común, bienes destinados a un servicio público y bienes propios. En tanto que los bienes de propiedad privada, son todas las cosas cuyo dominio les pertenece legalmente a los particulares y de las cuales no puede aprovecharse nadie sin consentimiento del dueño o autorización de la Ley.

- Bienes Mostrencos o Vacantes.

Los bienes mostrencos son los muebles abandonados y los perdidos cuyo dueño se ignore. Mientras que los vacantes son los inmuebles que no tienen dueño cierto o conocido.

- Bienes Corporales e Incorporales.

Los incorporales son bienes inmateriales; es decir, aquellos que no pueden por lo menos ser tocados, pesados o medidos; pero que representan un valor pecuniario específico en el patrimonio. Serían ejemplos de estos bienes las herencias y en general los derechos.

Corporales serán aquellos bienes que se hallan en la esfera de los sentidos

- Bienes fungibles y no fungibles.

Los bienes fungibles son los que se consumen con el primer uso que se hace de ellos. Son los bienes muebles que pueden ser sustituidos por otro de la misma especie, calidad y cantidad.

Los bienes no fungibles, son aquellos que no se consumen con el primer uso que se hace de ellos, por lo tanto no pueden ser sustituidos por otro de la misma especie, calidad y cantidad.

- Bienes consumibles y no consumibles.

Consumibles serán aquellos que no resisten un uso prolongado, son bienes susceptibles de una sola utilización y son llamados también bienes de

consumo. En sentido contrario se encuentran los bienes no consumibles que por consecuencia serán los que resistan un uso prolongado.

- Bienes divisibles e indivisibles.

Bienes divisibles son aquellos que pueden dividirse de modo que las partes singulares resultantes de la división tengan la misma función que el todo, existiendo como única diferencia entre el todo y las partes la cantidad, más nunca la calidad. Los bienes indivisibles serán aquellos bienes que si se fraccionaran no servirían para el uso que originalmente estaban destinados.

- Bienes simples y compuestos.

Los bienes simples son, los constituidos por la individualidad orgánica unitaria, pudiendo ser suministrados no solo por la naturaleza, sino también artificialmente.

Mientras que los bienes compuestos son siempre creación del hombre.

3.3. LA POSESIÓN

En el Derecho Romano existieron varias clases de posesiones, las cuales hicieron que se finalizará considerando a la posesión de manera general como, el poder de hecho o retención fáctica que se ejercita sobre una cosa corporal, con voluntad de tenerla para sí con exclusividad e independencia esté o no tal poder de hecho o fundado en un derecho.

Aún y cuando la posesión no nace en el Derecho Romano vinculada al dominio, sino es más bien una idea de la era clásica, el origen de la posesión se remonta a la protección otorgada por el pretor a los asentados en parcelas del suelo público, precisamente allí donde no había dominio para los particulares por ser dichas tierras propiedad del estado romano.

Los tipos de posesión que se distinguen en el Derecho Romano son:

- Posesión pretoria. No se fundaba en el dominio, entrañaba una cuestión de hecho que producía consecuencias jurídicas, pero solo dentro de ciertos límites, en esencia, la de mantener precisamente al colono en su posesión.
- Posesión civil. Consiste en la justa apariencia del dominio que habilita para adquirir las cosas por el tiempo, Este tipo de posesión se encuentra relacionada directamente con el *ius civile*.
- Posesión natural. Significa la meta detentación sin posesión, es una relación de hecho privada de tutela posesoria, se consideran como poseedores naturales el arrendatario, el depositario, el comodatario.
- La cuasi posesión. La posesión no tendrá únicamente como objeto las cosas corporales, sino que se extiende a todos los demás derechos reales o incorporales. Se considera un derecho aparentemente distinto del dominio por lo que recibe el nombre de cuasi posesión, es te derecho se adquiría sobre los frutos que generaban las cosas, por lo que se puede equiparar a lo que entendemos como usufructo.

Actualmente, la posesión es considerada como un derecho provisional sobre una cosa a diferencia de la propiedad y de los derechos reales que son definitivos.

De acuerdo con el artículo 790 del Código Civil Federal la posesión se define como un poder de hecho que se ejerce sobre una cosa que bien puede o no coincidir con la propiedad.

Siempre se ha generado confusión entre los términos propiedad y posesión, el Derecho Civil hizo de estas dos cosas distintas e independientes, la posesión es el mero hecho de tener la cosa, mientras que la propiedad llegó

a ser un derecho, un vínculo entre la cosa y el propietario, cosa que no puede romperse sin su voluntad, aunque la cosa no estuviera en su poder, esta figura genera los siguientes efectos:

- La presunción de la propiedad, salvo prueba en contrario.
- Acciones posesorias.
- La adquisición de la propiedad.

Existen diversas clasificaciones respecto a la posesión, la mayoría de los autores coinciden en que la posesión se clasifica de la siguiente manera:

a) Posesión útil. Es útil cuando puede fundar una usucapión siempre que sea en concepto de propietario, continúa, pública y pacífica.

b) Posesión de buena o mala fe. Es poseedor de buena fe el que entra en la posesión en virtud de un título suficiente para darle derecho de poseer. Caso contrario es el poseedor de mala fe en que entra a la posesión sin título alguno para poseer, lo mismo que el que conoce los vicios de su título que le impide poseer con derecho.

c) Posesión originaria o derivada. Se determina en dos conceptos; en el dueño o detenedor temporal de la cosa o derecho para disfrutarlos y conservarlos perteneciendo el dominio a otra persona. El poseedor derivado posee la cosa en concepto distinto al del dueño, es quién actúa sobre la cosa reconociendo o acatando la titularidad otra persona,

La pérdida de la posesión puede generarse de acuerdo con las normas civiles por abandono, por cesión a título oneroso o gratuito, por destrucción o pérdida o por quedar fuera del comercio, por resolución judicial, por despojo, por reivindicación del propietario, o por expropiación por utilidad pública.

3.4. LA PROPIEDAD

No existe definición del derecho de propiedad en las fuentes romanas; sin embargo, se puede afirmar que el derecho de propiedad o dominio; en el pensamiento jurídico romano, no se entiende como *res incorporalis* sobre un objeto corporal, existe más bien una cierta identidad entre objeto y propiedad.

Mucho se ha discutido sobre si la propiedad es un derecho o una realidad social, se concluye que la propiedad es una realidad social y el derecho a la propiedad el con junto de normas aplicables a ella.

Los autores reconocen dos conceptos de propiedad uno amplio y otro restringido, el estricto derivado del derecho romano, comprende únicamente la propiedad de las cosas, fundos, cosas muebles y la llamada propiedad intelectual, el amplio, inspirado en principios político-económicos, considera la propiedad como cualquier derecho de tipo monopolístico que proporciona al titular una situación de dominio.

Respecto a la propiedad el Código Civil Federal comenta que el propietario de una cosa puede gozar y disponer de ellas con las limitaciones y modalidades que fijen las leyes.

LIMITACIONES DEL EJERCICIO DEL DERECHO DE PROPIEDAD



a) Expropiación forzosa y otras instituciones afines. Es uno de los modos que la administración pública utiliza para la adquisición de los bienes que estima necesarios para la realización de sus fines.

b) Las relaciones de vecindad. Como reglas de vecindad entenderemos aquellas que son implementadas para la sana convivencia entre vecinos las cuales se encuentran especificadas a manera de catálogo en el Código civil federal.

c) Los actos emulativos. Son aquellos que realiza el propietario sobre las cosas que le pertenecen o con ocasión del ejercicio de los derechos que le corresponden, con la única finalidad de perjudicar a alguien o de causarle molestias, sin obtener de esa conducta beneficio personal alguno.

d) Servidumbres públicas. En éstas servidumbres no siempre está determinado el sujeto activo como en las servidumbres civiles, sino que está dirigida a una colectividad.

e) Prohibición de adquirir y adquisición condicionada. Ésta se aplica para salvaguardar legítimos intereses de la nación, y encuentra su fundamento en el artículo 27 Constitucional.

3.4.1 Adquisición y pérdida de la propiedad

La forma de adquirir la propiedad, es mediante los hechos o actos jurídicos susceptibles de dar vida a la propiedad. Siendo considerados como los más relevantes, los siguientes:

La ocupación

Se define legalmente como la aprehensión de las cosas que no tienen dueño o cuyo dueño se ignora.

Para que se lleve a cabo la ocupación debe de cumplir con ciertos requisitos que son: *1) Con relación al sujeto, que tenga la intención de adquirir la propiedad y, consiguientemente la , la capacidad para consentir, 2) Con relación al objeto, que se trate de cosas apropiables por su naturaleza y que carezcan de dueño conocido, 3) Con relación al acto que haya toma de posesión, de la cosa, sin que sea preciso que la aprehensión sea material*⁶² y se ha clasificado teniendo en cuenta los bienes o cosas sobre las que recae, en el derecho actual únicamente puede proceder la ocupación de bienes muebles y semovientes.

La accesión

El derecho que compete al dueño de una cosa sobre lo que ella produzca o se le incorpore a una, más o menos inmediatamente, en calidad de accesorio se denomina accesión discreta cuando consiste en percibir los frutos que las cosas producen, y continua cuando por ella el propietario hace suyas las incorporaciones o agregaciones a los bienes que le pertenecen.

También existe la accesión continua, que es aquella que se da de sobre los bienes naturales revistiendo las formas siguientes: aluvión. Avulsión, mutación de cauce y formación de Isla.

La prescripción adquisitiva

El Código Civil Federal considera a la prescripción como un medio de adquirir bienes y de librarse de obligaciones por el transcurso del tiempo los requisitos para que tenga por consumada la prescripción son señalados por el Código Civil Federal en el artículo 1151, que declara que la posesión para prescribir debe ser en concepto de propietario, pacífica, continua y pública, el mismo ordenamiento se encargará de regular los términos para que surta la prescripción y se hará apegada al tipo de bien sobre el cual se pretenda ejercer dicha prescripción.

Así como se han enunciado las formas de adquirir la propiedad, como consecuencia también se enunciarán las formas de pérdida de la misma, que son básicamente de dos formas, voluntaria e involuntaria.

La propiedad se pierde de modo voluntario cuando se transfiere por cualquiera de los actos jurídicos susceptibles de producir este efecto (venta, donación, abandono de la cosa, renuncia del derecho etc.), y por modo involuntario por la expropiación por causa de utilidad pública, por

confiscación, cuando está permitida, por la revocación de las donaciones, por cambio del cauce de los ríos, por destrucción de la cosa etc.

3.4.2 La copropiedad

Es una modalidad a la propiedad; existen dos o más titulares de la misma cosa, es decir la cosa pertenece en su conjunto a dos o más copropietarios que tienen una cuota parte. La cuota parte se refiere a una porción ideal que no se localiza materialmente en cierto lugar de la cosa, sino que se extiende sobre la totalidad de la misma.

Este régimen contiene tres aspectos fundamentales:

1) Sobre la parte ideal el copropietario tiene derecho privativo; sin embargo, la ley también le concede el derecho del tanto cuando uno de ellos quiera enajenar su cuota parte a un extraño.

2) Otro aspecto importante radica en que el copropietario no puede realizar ningún acto de disposición sobre el bien objeto de la copropiedad, sólo lo pueden usar los copropietarios según su derecho.

3) Finalmente, para que la copropiedad exista, es necesario el consentimiento unánime de los copropietarios.

3.4.3 El régimen de la propiedad horizontal

Es considerada una modalidad de la propiedad mediante la cual se pretende resolver, aunque sea de manera parcial, el gran problema que se presenta en las grandes ciudades de encontrar un alojamiento adecuado para las familias, aún para las no muy numerosas, no sólo por las cantidades elevadas de renta sino por su reducida capacidad.

Este régimen encuentra su organización en gran medida en la escritura constitutiva y en el reglamento del condominio, del mismo modo los derechos de cada condómino se estructura en base a dos derechos reales uno de propiedad sobre la unidad privativa y uno de copropiedad sobre las partes comunes.

Generándose a su vez dos tipos de cargas; las relativas a los gastos de mantenimiento y administración y las relativas a los gastos de adquisición o reposición de implementos y maquinaria que dan origen al fondo de reserva, estos cargos se distribuyen proporcionalmente al valor de las cuotas parte.

Todo inmueble sujeto a este régimen de propiedad y condominio debe necesariamente tener un reglamento y el desarrollo de la comunidad en el mismo, depende en gran medida de éste.

El reglamento deberá determinar obligatoriamente cuando menos los siguientes puntos:

- Derechos y obligaciones de los condóminos, referidos a los bienes de uso común.
- Medidas para la mejor administración, mantenimiento y operación del condominio.
- Disposiciones necesarias que propicien la integración, organización y desarrollo de la comunidad.
- Forma de convocar asambleas.
- Forma de designación y facultades del administrador.
- Requisitos del administrador.

- Bases de remuneración del administrador.
- Casos en que proceda la remoción del administrador.
- Forma de designación y facultades del comité de vigilancia, requisitos de sus miembros, base para remuneración y causas de remoción.

Como se puede observar, de los requisitos establecidos por el reglamento del condominio se puede dilucidar que este régimen deberá contar con una Asamblea, una administración y un comité de vigilancia, los cuales deberán de sujetarse además del propio reglamento a las disposiciones contenidas para tales efectos en la Ley del Régimen de Propiedad en Condominio.

