

**TITULO CUARTO**  
**De la propiedad**

Puesto que para la existencia de la posesión se requieren dos elementos, a saber: el *corpus animus*, elementos que están considerados en la definición de la posesión que consagra el a. 790, al hablar de un poder de hecho, de la misma manera la posesión podría perderse o por la intención de perderla o por la pérdida material de la cosa, despojo, por más de un año, reivindicación, resolución o expropiación.

Las dos primeras fracciones del artículo que se comenta establecen que hay una pérdida de la posesión por pérdida del *animus*.

Cuando hay abandono de la cosa existe la intención de no poseerla más, por eso se habla de un ánimo de abandono.

Cuando realizo una cesión a título oneroso o gratuito, tengo la intención de desprenderme de la cosa, cediéndola.

Las fracciones restantes significan que la posesión puede perderse asimismo porque se pierde el poder de hecho sobre la misma, bien sea por destrucción o pérdida de la cosa o por quedar fuera del comercio; por resolución judicial; por despojo si la posesión del despojante dura más de un año; por reivindicación o por expropiación por causa de utilidad pública, casos todos que suponen que se ha perdido el *corpus* aun cuando se mantenga el *animus*.

J.J.L.M.

**ARTÍCULO 829.** Se pierde la posesión de los derechos cuando es imposible ejercitarlos o cuando no se ejercen por el tiempo que baste para que queden prescritos.

Consistiendo la posesión de los derechos en un goce de los mismos, cuando éste ya no pueda ejercitarse, se pierde la posesión de ellos. Igualmente se perderá la posesión de los derechos cuando no se ejercen por el tiempo que baste para que queden prescritos y así el usufructo se extingue por prescripción.

J.J.L.M.

## TITULO CUARTO De la propiedad

### CAPITULO I Disposiciones generales

**ARTÍCULO 830.** El propietario de una cosa puede gozar y disponer de ella con las limitaciones y modalidades que fijen las leyes.

El legislador mexicano no define directamente a la propiedad, se concreta a señalar las facultades o atributos del propietario: gozar y disponer de la cosa con las limitaciones y modalidades que marca la ley. Este señalamiento sigue la doctrina francesa en donde se define a la propiedad como el derecho de gozar y disponer de las cosas de la manera más absoluta siempre y cuando su uso no sea contrario a las leyes o reglamentos.

Contiene en forma implícita los tres elementos que desde el derecho romano se han atribuido a la propiedad; *jus utendi, fruendi, abutendi* (usar la cosa, aprovechar sus frutos y disponer de ella).

La propiedad es un concepto que ha sufrido una evolución significativa. En el derecho romano, hasta antes de Justiniano tenía, además de los elementos que ya citamos, tres características: absoluta, exclusiva y perpetua, cuando se trataba del dominio romano. La primera modificación la encontramos en el derecho pretoriano en donde, por razones políticas que orillaron a conceder el dominio sólo a los ciudadanos romanos, se estableció una forma distinta de propiedad, sobre todo en lo referente a su forma de trasmisión. Con el paso del tiempo, ambos tipos de propiedad perdieron sus diferencias y se estableció un concepto único de dominio o propiedad para extranjeros y ciudadanos romanos.

Durante la Edad Media, el Estado feudal concedió al propietario no sólo el derecho absoluto sobre la cosa sino también el imperio, de tal suerte que, en relación a la propiedad de tierras, el señor feudal no sólo usaba, disfrutaba y disponía de los bienes sino que también mandaba sobre los vasallos establecidos en sus feudos. Estos privilegios terminaron con la Revolución francesa. A partir de entonces y a través de la *Declaración de los derechos del hombre* se conceptualiza a la propiedad como un derecho natural que el Estado reconoce y debe proteger en favor del individuo.

Estos principios filosófico-individualistas de la Revolución francesa fueron plasmados en el Código Napoleónico y a través de él llegaron a nuestra legislación, primero a los códigos de 1870 y 1884 y después al vigente.

Sin embargo, todo aquel que estudie, o tenga algún interés sobre la propiedad de tierras y aguas debe tener presente el a. 27 constitucional pues en él se encuentran plasmados no sólo los límites y modalidades más importantes a este derecho, como lo señala el artículo que comentamos, sino toda la concepción filosófica en torno a la función que la propiedad tiene en nuestro país a raíz de la gesta de 1910 y, concretamente, a partir de la promulgación de la C del 1917.

Jorge Madrazo sostiene que el primer párrafo del a. 27 constitucional es la expresión más acabada de los impulsos del movimiento político-social de 1910, en él se plasma una nueva concepción de la propiedad que perfila a nuestro país como un Estado social de derecho, es decir: "un Estado intervencionista, dirigista, coordinador, planificador, prestador de bienes y servicios, cuya meta es la consecución de la justicia social". Por ello la propiedad privada en México ya no es un derecho absoluto, sino relativo; no es un derecho natural anterior al Estado, como se sostuvo en la *Declaración de los derechos del hombre*, sino que

provine de la propia nación; no es un derecho ilimitado sino precario, limitado y denominado; sin embargo, está protegido por la propia C contra actos arbitrarios de autoridad.

Bajo esta versión debe interpretarse el artículo que comentamos y no a la luz de los principios individualistas del Código Napoleónico. La propia comisión redactora de nuestro ordenamiento civil así lo expresa en la exposición de motivos del proyecto presentado al entonces secretario de Gobernación.

La más importante limitación que tiene la propiedad privada es la expropiación en los términos del segundo párrafo del a. 27 constitucional y del a. 831 de este ordenamiento, entendiendo por expropiación un acto de la administración pública por medio del cual se priva a los particulares de algún bien de su propiedad por causa de utilidad pública dentro de los marcos establecidos por la ley.

El párrafo tercero del a. 27 constitucional señala que la nación tiene el derecho de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público, es decir: puede modificar el modo de ser de cualquiera de los atributos de la propiedad de acuerdo a los dictados del interés público pero sin extinguirla.

A.E.P.D y N.

### ARTÍCULO 831. La propiedad no puede ser ocupada contra la voluntad de su dueño, sino por causa de utilidad pública y mediante indemnización.

Debemos ver en este artículo la línea marcada por el párrafo segundo del a. 27 constitucional: el reconocimiento del derecho del dueño limitado por el acto expropiatorio como derecho del Estado, derecho que ha de ejercerse dentro de los marcos establecidos por la ley.

La ocupación vía expropiación ha de hacerse sólo por causa de utilidad pública y mediante indemnización. Debemos, pues, definir uno y otro término.

A pesar de que el concepto de utilidad pública no ha sido precisado ni en la ley ni en la jurisprudencia, podemos apuntar que ésta surge cuando se presenta una necesidad del Estado o de la sociedad que sólo pueda ser satisfecha a través de la expropiación. Al respecto la SCJN (Informe 1935, Segunda Sala, pp. 45-47) ha señalado que es característica de la expropiación la tendencia a satisfacer directamente las necesidades de determinada clase social e indirectamente las de la colectividad. El artículo 10. de la LE enumera doce casos que se consideran de utilidad pública: El establecimiento, explotación o conservación de un servicio público; la apertura, ampliación o alineamiento de calles; la construcción de calzadas, puentes, caminos y túneles para facilitar el tránsito urbano y suburbano (reformado por decreto de 29 de diciembre de 1949, publicado en el DO de 30 del mismo mes, en vigor 3 días después, como sigue); el embellecimiento, ampliación y saneamiento de las poblaciones y puertos; la construcción

de hospitales, escuelas, parques, jardines, campos deportivos o de aterrizaje; construcciones de oficinas para el gobierno federal y de cualquiera obra destinada a prestar servicios de beneficio colectivo; la conservación de los lugares de belleza panorámica, de las antigüedades y objetos de arte, de los edificios y monumentos arqueológicos o históricos, y de las cosas que se consideran como características notables de nuestra cultura nacional; la satisfacción de necesidades colectivas en caso de guerra o trastornos interiores; el abastecimiento de las ciudades o centros de población, de víveres o de otros artículos de consumo necesario, y los procedimientos empleados para combatir o impedir la propagación de epidemias, epizootias, incendios, plagas, inundaciones u otras calamidades públicas; los medios empleados para la defensa nacional o para el mantenimiento de la paz pública; la defensa, conservación, desarrollo o aprovechamiento de los elementos naturales susceptibles de explotación; la equitativa distribución de la riqueza acaparada o monopolizada con ventaja exclusiva de una o varias personas y con perjuicio de la colectividad en general, o de una clase en particular; la creación, fomento o conservación de una empresa para beneficio de la colectividad; las medidas necesarias para evitar la destrucción de los elementos naturales y los daños que la propiedad pueda sufrir en perjuicio de la colectividad; la creación o mejoramiento de centros de población y de sus fuentes propias de vida; los demás casos previstos por leyes especiales.

Por lo que se refiere a la indemnización la LE (aa. 19 y 20) prevé que el importe de la misma debe ser cubierto por el Estado cuando la cosa expropiada haya pasado a su patrimonio; la autoridad que haya realizado el acto expropiatorio debe fijar la forma y plazos en que deba pagarse.

A.E.P.D. y N.

**ARTÍCULO 832.** Se declara de utilidad pública la adquisición que haga el Gobierno de terrenos apropiados, a fin de venderlos para la constitución del patrimonio de la familia o para que se construyan casas habitaciones que se alquilen a las familias pobres, mediante el pago de una renta módica.

Este tipo de artículos en nuestro ordenamiento civil reflejan el espíritu que motivó a la comisión redactora y al legislador de 1928. Espíritu que marca con claridad una tendencia socializadora del derecho civil mexicano en busca de una equitativa distribución de la riqueza y de mejores niveles de vida para los miembros de nuestra sociedad; que señala cómo ha de cumplirse la función social de la propiedad.

En esta acción el Estado y las autoridades de gobierno no expropiarán a los particulares sus terrenos. Este artículo claramente señala que deberán ser adquiridos y destinados a la construcción de viviendas en arrendamiento para familias menesterosas o a la venta para la constitución del patrimonio familiar.

Debemos ver, pues, que una vez transmitida la propiedad de los terrenos, en los términos de este precepto, el dueño no podrá disponer con libertad de su bien: deberá constituir, necesariamente, el patrimonio de familia. Desafortunadamente el legislador no estableció ninguna sanción específica, ni otro tipo de consecuencias jurídicas, para quien, habiendo adquirido esta clase de terrenos no constituya el patrimonio de familia. Consideramos que podría rescindirse aquel contrato por incumplimiento, con fundamento en este ordenamiento. (Véanse aa. 735 y 1949).

A.E.P.D. y N.

**ARTÍCULO 833.** El Gobierno Federal podrá expropiar las cosas que pertenezcan a los particulares y que se consideren como notables y características manifestaciones de nuestra cultura nacional, de acuerdo con la ley especial correspondiente.

Este precepto establece las bases de una legislación para la conservación de aquellos bienes que son expresión de la cultura nacional; nos remite, en la actualidad, a la LGBN. La necesidad social de salvaguardar los bienes que reflejen las manifestaciones culturales de nuestra nación es innegable, tal necesidad sólo puede ser satisfecha si el Estado obtiene para sí la propiedad de tales bienes, por tanto la utilidad pública del acto expropiatorio estaría, en estos casos, plenamente justificada.

Este artículo, como el siguiente, fueron añadidos por sugerencia de la SEP a la comisión redactora del código vigente y constituye uno de los tantos límites que la propiedad tiene en nuestro país. Véase la LFMZAAH, DO de 6-V-1972 y su reglamento, DO de 8-XII-1975.

A.E.P.D. y N.

**ARTÍCULO 834.** Quienes actualmente sean propietarios de las cosas mencionadas en el artículo anterior, no podrán enajenarlas o gravarlas, ni alterarlas —en forma que pierdan sus características—, sin autorización del C. Presidente de la República, concedida por conducto de la Secretaría de Educación Pública y Bellas Artes.

El límite impuesto por este precepto a la facultad de disponer que tiene el dueño de una cosa responde a la misma necesidad manifiesta en el artículo precedente. Ambos preceptos tutelan el patrimonio cultural de la nación pues independientemente de que el Estado pueda expropiar el bien, el dueño privado no está en

posibilidades de alterarlo ni de enajenarlo evitando con ello el peligro de su pérdida o traslado a otros países.

A.E.P.D. y N.

**ARTÍCULO 835.** La infracción del artículo que precede, se castigará como delito, de acuerdo con lo que disponga el Código de la materia.

Este precepto forma parte de las bases a que nos referimos en el comentario del a. 833. Desafortunadamente es un delito que el CP no tipifica. La ley que se menciona en el comentario al a. 833, establece las sanciones en sus aa. 47 a 55.

A.E.P.D. y N.

**ARTÍCULO 836.** La autoridad puede, mediante indemnización, ocupar la propiedad particular, deteriorarla y aun destruirla, si esto es indispensable para prevenir o remediar una calamidad pública, para salvar de un riesgo inminente una población o para ejecutar obras de evidente beneficio colectivo.

Se prevén otros dos casos que deben añadirse a la lista señalada en la LE: la prevención o remedio de una calamidad pública y salvar de un riesgo inminente a una población. El tercer supuesto que señala este precepto ya está considerado en esa lista.

En los términos de la LE que citamos (a. 90.) si la autoridad que ocupó o limitó el dominio de un bien no lo destina al fin que señaló en un plazo de cinco años, el propietario afectado puede reclamar la revisión del bien o la insubsistencia del acuerdo sobre ocupación temporal o limitación de dominio. Debemos entender, en los dos primeros supuestos que señala el precepto que comentamos, que este mismo recurso asiste al propietario del bien afectado cuando el riesgo ha desaparecido o la calamidad pública superada. (Véase a. 831).

A.E.P.D. y N.

**ARTÍCULO 837.** El propietario o el inquilino de un predio tienen derecho de ejercer las acciones que procedan para impedir que por el mal uso de la propiedad del vecino, se perjudiquen la seguridad, el sosiego o la salud de los que habiten el predio.

Se concede el derecho de acción al propietario para defender la seguridad,

tranquilidad y salud de quienes habiten su predio por el abuso o mal uso que el vecino haga de su propiedad.

Este artículo está en relación directa con el 16 de nuestro ordenamiento civil y responde a la idea de función social de la propiedad perfilada por León Duguit y recogida por la comisión redactora del código. De acuerdo a esta idea el principio de solidaridad obliga a cada individuo a actuar de tal forma que no perjudique las normas mínimas de convivencia en la comunidad.

Este precepto se refiere específicamente al mal uso de la propiedad dentro del contexto que enunciamos en el párrafo anterior, diferenciándolo del abuso previsto por el a. 840. De tal suerte que cuando se ponga en peligro la salud, la tranquilidad o la seguridad de quienes habiten un predio —trátese o no del propietario— por los actos realizados por un vecino en su propio predio, independientemente de los beneficios que busque se estará haciendo un uso indebido del derecho de propiedad y el dueño del predio amenazado puede ejercitarse las acciones pertinentes para evitarlo. Es de hacerse notar que en este precepto el legislador amplía la protección de la comunidad a intereses que no son exclusivamente materiales. A la luz de nuevas corrientes doctrinales se puede afirmar que están también tutelados los derechos de la personalidad contra los perjuicios que el mal uso de una propiedad pueda ocasionar. (Véase comentario al a. 16).

A.E.P.D. y N.

**ARTÍCULO 838.** No pertenecen al dueño del predio los minerales o substancias mencionadas en el párrafo cuarto del artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, ni las aguas que el párrafo quinto del mismo artículo dispone que sean de propiedad de la Nación.

El legislador adecuó el ordenamiento civil a lo establecido por nuestra C, así, a partir de 1932 en nuestro país se terminó con el derecho de propiedad sobre la superficie y de lo que está debajo de ella, establecido por la legislación decimonónica.

Corresponde, pues, a la nación, el dominio directo de todos los minerales o substancias que en vetas, mantos, masas o yacimientos, constituyen depósitos cuya naturaleza sea distinta de los componentes de los terrenos, tales como los minerales de los que se extraigan metales y metaloides utilizados en la industria; los yacimientos de piedras preciosas, de sal de gema y las salinas formadas directamente por las aguas marinas; los productos derivados de la descomposición de las rocas, cuando su explotación necesite trabajos subterráneos; los yacimientos minerales u orgánicos de materias susceptibles de ser utilizadas como fertilizantes; los combustibles minerales sólidos; el petróleo y todos los carburos de hidrógeno sólidos, líquidos o gaseosos, independientemente de

quién sea el propietario de la superficie; así como las aguas de los mares territoriales en la extensión y términos que fije el derecho internacional; las aguas marinas interiores, las de las lagunas y esteros que se comuniquen permanente o intermitentemente con el mar; las de los lagos interiores de formación natural que estén ligados directamente a corrientes constantes; las de los ríos y sus afluentes directos o indirectos, desde el punto del cauce en que se inicien las primeras aguas permanentes, intermitentes o torrenciales, hasta su desembocadura en el mar, lagos, lagunas o esteros de propiedad nacional; las de las corrientes constantes o intermitentes y sus afluentes directos o indirectos, cuando el cauce de aquéllas en toda su extensión o en parte de ellas, sirva de límite al territorio nacional o a dos entidades federativas, o cuando pase de una entidad federativa a otra o cruce la línea divisoria de la República; las de los lagos, lagunas o esteros cuyos vasos, zonas o riberas, estén cruzadas por líneas divisorias de dos o más entidades o entre la República y un país vecino, o cuando el límite de las riberas sirva de lindero entre dos entidades federativas o a la República con un país vecino; las de los manantiales que broten en las playas, zonas marítimas, cauces, vasos o riberas de los lagos; lagunas o esteros de propiedad nacional, y las que se extraigan de las mismas; y los cauces, lechos o riberas de los lagos o corrientes interiores en la extensión que fijen las leyes.

A.E.P.D. y N.

**ARTÍCULO 839.** En un predio no pueden hacerse excavaciones o construcciones que hagan perder el sostén necesario al suelo de la propiedad vecina; a menos que se hagan las obras de consolidación indispensables para evitar todo daño a este predio.

Con la misma concepción del derecho de propiedad y sus limitaciones en aras de una mejor convivencia y solidaridad social que observamos en el a. 837, en este precepto se protegen los intereses materiales de terceros, al mismo tiempo se liman asperezas en las relaciones de vecindad.

Este artículo forma parte de una serie en la que se fijan las reglas para terminar los conflictos de intereses no resueltos por la codificación decimonónica bajo cuyas disposiciones el propietario era libre de realizar todo tipo de obras, excavaciones y plantaciones sin ninguna restricción. Actualmente en esta serie se preveen normas de carácter reglamentario de la construcción cuyo objetivo es prevenir eventuales daños en la propiedad vecina por construcciones, excavaciones, plantaciones realizadas en contravención a lo dispuesto por el código y por los reglamentos de construcción. Se da, también, el derecho de acción al propietario afectado para obligar al vecino a acatar las normas y exigir la reparación del daño que se hubiere ocasionado. (Véase a. 837).

A.E.P.D. y N.

**ARTÍCULO 840.** No es lícito ejercitar el derecho de propiedad de manera que su ejercicio no dé otro resultado que causar perjuicios a un tercero, sin utilidad para el propietario.

Estamos frente a la teoría del abuso del derecho de propiedad contrario a los fines sociales de la concepción moderna de la propiedad.

Ya en el a. 16 de este ordenamiento, el legislador recoge la teoría del abuso e impone la obligación de ejercitar racionalmente los derechos de tal suerte que no se perjudique a la colectividad. Aplicada esta teoría a la propiedad, se consideran ilícitos no sólo aquellos actos de dominio que sean contrarios a los fines de la propiedad o a la naturaleza del bien sino todos aquellos cuyo propósito sea exclusivamente causar un daño o perjuicio a terceros sin que reporten ninguna utilidad real.

El legislador nacional, al ubicar el abuso del derecho en este precepto, evitó hacer referencia a la intención o propósito del dueño. De esta manera se enfoca la atención en los resultados medibles objetivamente, y no en la intención del acto difícilmente medible por la subjetividad que encierra. Existen casos resueltos por algunos tribunales extranjeros en donde, por indicios extremos, se consideró que el propósito del dueño era exclusivamente perjudicar al tercero, p.e. el sacar agua de un pozo con bomba hasta agotarlo para tirarla en el río. En este caso se puede decir que no sólo los resultados — privar de agua al vecino— son producto del abuso de un derecho, sino que también existió la intención dolosa. Sin embargo, no todos los casos son así de claros, por ello consideramos que la posición objetiva del legislador mexicano es de mayor eficacia que otras.

A.E.P.D. y N.

**ARTÍCULO 841.** Todo propietario tiene derecho a deslindar su propiedad y hacer o exigir el amojonamiento de la misma.

Derecho que le asiste a fin de que se señale, sin lugar a dudas, el ámbito espacial en donde ha de ejercer su derecho de propiedad, tanto para conocimiento personal como para el de terceros.

El deslinde se realiza señalando, en plano y escrituras, los límites de la propiedad. Para que estos límites sean visibles se utilizan las mojoneras que señalan físicamente el deslinde.

A.E.P.D. y N.

**ARTÍCULO 842.** También tiene derecho y en su caso obligación, de cerrar o de cercar su propiedad, en todo o en parte, del modo que lo estime conveniente o lo dispongan las leyes o reglamentos, sin perjuicio de las servidumbres que reporte la propiedad.

El derecho de cerrar y cercar la propiedad le asiste al dueño tanto por las razones expresadas en el artículo precedente como para proteger con mayor eficacia su finca. Se convierte en obligación cuando debe hacerlo de determinada manera por disposición de la ley independientemente de su voluntad, por la existencia de servidumbres o cuando la naturaleza o el uso de la finca exijan, para protección de los predios vecinos que esté cercado. En el caso, p.e. de una hacienda ganadera en donde los animales pudieren dañar las fincas vecinas al pastar.

A.E.P.D. y N.

**ARTÍCULO 843.** Nadie puede edificar ni plantar cerca de las plazas fuertes, fortalezas y edificios públicos, sino sujetándose a las condiciones exigidas en los reglamentos especiales de la materia.

El legislador de 1928 no se concretó a señalar instituciones y principios y a definirlos, llevó su labor más allá de los ámbitos tradicionalmente concedidos a la codificación civil, en ocasiones estableció las bases para leyes y reglamentos especiales, tal es el caso de la serie de artículos, de la cual forma parte este numeral, en donde se fijan las normas mínimas para la construcción y la plantación. Normas que responden a necesidades de orden público como es el caso de las plazas, fuertes, fortalezas y edificios públicos, o que tutelan la buena marcha de la vida en comunidad, específicamente las relaciones de vecindad.

En el DF existe un reglamento de construcciones al que deben apegarse todo tipo de edificaciones en el área de esta entidad. Asimismo, deberán tomarse en consideración las disposiciones de la LFAH y los planes de desarrollo urbano que se decretén.

A.E.P.D. y N.

**ARTÍCULO 844.** Las servidumbres establecidas por utilidad pública o comunal, para mantener expedita la navegación de los ríos, la construcción o reparación de las vías públicas, y para las demás obras comunales de esta clase, se fijarán por las leyes y reglamentos especiales, y a falta de éstos, por las disposiciones de este Código.

Precepto que fija también las bases para una legislación especial, ahora sobre las servidumbres que gravitarán sobre la propiedad cuando así se requiera por causa de utilidad pública, para impedir que las vías de comunicación —tanto fluviales como terrestres— se cierren y en general para la realización de obras comunales de este tipo. (Véanse comentarios a los aa. 831 y 1057).

A.E.P.D. y N.

**ARTÍCULO 845.** Nadie puede construir cerca de una pared ajena o de copropiedad, fosos, cloacas, acueductos, hornos, fraguas, chimeneas, establos; ni instalar depósitos de materias corrosivas, máquinas de vapor o fábricas destinadas a usos que puedan ser peligrosos o nocivos, sin guardar las distancias prescritas por los reglamentos, o sin construir las obras de resguardo necesarias con sujeción a lo que prevengan los mismos reglamentos, o a falta de ellos, a lo que se determine por juicio pericial.

Véanse aa. 837, 839 y 843.

A.E.P.D. y N.

**ARTÍCULO 846.** Nadie puede plantar árboles cerca de una heredad ajena sino a la distancia de dos metros de la línea divisoria, si la plantación se hace de árboles grandes, y de un metro, si la plantación se hace de arbustos o árboles pequeños.

Véanse aa. 837 y 839.

A.E.P.D. y N.

**ARTÍCULO 847.** El propietario puede pedir que se arranquen los árboles plantados a menor distancia de su predio de la señalada en el artículo que precede, y hasta cuando sea mayor, si es evidente el daño que los árboles le causan.

Véanse aa. 837 y 839.

A.E.P.D. y N.

**ARTÍCULO 848.** Si las ramas de los árboles se extienden sobre heredades, jardines o patios vecinos, el dueño de éstos tendrá derecho de que se corten en cuanto se extiendan sobre su propiedad; y si fueren las raíces de los árboles las que se extendieren en el suelo de otro, éste podrá hacerlas cortar por sí mismo dentro de su heredad, pero con previo aviso al vecino.

Véanse aa. 837 y 839.

A.E.P.D. y N.

**ARTÍCULO 849.** El dueño de una pared que no sea de copropiedad, contigua a finca ajena, puede abrir en ella ventanas o huecos para recibir luces a una altura tal que la parte inferior de la ventana diste del suelo de la vivienda a que dé luz tres metros a lo menos, y en todo caso con reja de hierro remetida en la pared y con red de alambre cuyas mallas sean de tres centímetros a lo sumo.

Véanse aa. 837, 839 y 954.

A.E.P.D. y N.

**ARTÍCULO 850.** Sin embargo de lo dispuesto en el artículo anterior, el dueño de la finca o propiedad contigua a la pared en que estuvieren abiertas las ventanas o huecos, podrá construir pared contigua a ella, o si adquiere la copropiedad, apoyarse en la misma pared aunque de uno u otro modo, cubra los huecos o ventanas.

Véanse aa. 837, 839 y 854.

A.E.P.D. y N.

**ARTÍCULO 851.** No se pueden tener ventanas para asomarse, ni balcones u otros voladizos semejantes, sobre la propiedad del vecino, prolongándose más allá del límite que separa las heredades. Tampoco pueden tenerse vistas de costado u oblicuas sobre la misma propiedad, si no hay un metro de distancia.

Véanse aa. 837 y 839.

A.E.P.D. y N.

**ARTÍCULO 852.** La distancia de que habla el artículo anterior se mide desde la línea de separación de las dos propiedades.

Véanse aa. 837 y 839.

A.E.P.D. y N.

**ARTÍCULO 853.** El propietario de un edificio está obligado a construir sus tejados y azoteas de tal manera que las aguas pluviales no caigan sobre el suelo o edificio vecino.

Véanse aa. 837 y 839.

A.E.P.D. y N.

## **CAPITULO II**

### **De la apropiación de los animales**

**ARTÍCULO 854.** Los animales sin marca alguna que se encuentren en las propiedades, se presume que son del dueño de éstas mientras no se pruebe lo contrario, a no ser que el propietario no tenga cría de la raza a que los animales pertenezcan.

Este precepto establece una presunción a favor del propietario del terreno en donde se encuentren los animales sin marca, pero si hay algún interesado en demostrar lo contrario, podrá probar judicialmente que los animales son suyos; por lo cual se trata de una presunción *juris tantum, el onus probandi recae* sobre el tercero que aduzca la propiedad.

La presunción sólo se establece si el propietario tiene cría de la raza a que los animales sin marca pertenezcan.

I.B.S.

**ARTÍCULO 855.** Los animales sin marca que se encuentren en tierras de propiedad particular que explotan en común varios, se presumen del dueño de la cría de la misma especie y de la misma raza en ellas establecidas, mientras no se pruebe lo contrario. Si dos o más fueren dueños de la misma especie o raza, mientras no haya prueba de que los animales pertenezcan a alguno de ellos, se reputarán de propiedad común.

Al igual que el artículo anterior, este precepto establece la presunción a favor del dueño de la cría de la misma especie, presunción que puede ser destruida por el dueño del animal o por quien tenga un interés legítimo.

Si dos o más fueren dueños de los animales de la misma especie, se presumen éstos de propiedad común puesto que los copartícipes de la propiedad lo son de los beneficios. También contra esta presunción se admite prueba en contrario.

I.B.S.

**ARTÍCULO 856.** El derecho de caza y el de apropiarse los productos de ésta en terreno público, se sujetará a las leyes y reglamentos respectivos.

Este artículo nos remite a la LFC publicada en el DO del 5/1/1952 que en su a. 3o. manifiesta: "Todas las especies de animales silvestres que subsisten libremente en el territorio nacional son propiedad de la nación y corresponde a la Secretaría de Agricultura y Ganadería autorizar el ejercicio de la caza y la apropiación de sus productos".

El derecho de caza y de apropiación de los productos de ésta no se fundamenta en la ocupación, que es la forma de adquirir en propiedad los bienes que no pertenecen a nadie. Puesto que todos los animales son propiedad de la nación, ésta en su calidad de propietario original, faculta a los particulares a cazar y apropiarse de los productos de esta actividad con las limitaciones establecidas en la ley y sus reglamentos y con las autorizaciones correspondientes.

I.B.S.

**ARTÍCULO 857.** En terrenos de propiedad particular no puede ejercitarse el derecho a que se refiere el artículo anterior, ya sea comenzando en él la caza, ya continuando la comenzada en terreno público, sin permiso del dueño. Los campesinos asalariados y los aparceros gozan del derecho de caza en las fincas donde trabajen, en cuanto se aplique a satisfacer sus necesidades y las de sus familias.

Además de las disposiciones señaladas en la ley federal de la materia, la caza sólo puede ejercitarse en terrenos de propiedad particular con autorización del dueño.

Los campesinos asalariados y los aparceros gozan del derecho de caza en la finca donde trabajen en cuanto se aplique el producto de la misma a satisfacer sus necesidades. La ley federal antes mencionada no prohíbe este tipo de caza ni para ejercerla se requiere autorización.

Este artículo es complementario del 2749 que permite al aparcero habitante del campo que cultiva, tomar el agua potable y la leña necesaria para satisfacer sus necesidades y las de su familia. (Véase comentario al a. 856).

I.B.S.

**ARTÍCULO 858.** El ejercicio del derecho de cazar se regirá por los reglamentos administrativos y por las siguientes bases:

Los aa. 859, 860 y 861 se podrán aplicar en cuanto no contravengan la LFC de

1952, y cuando en su caso, hayan obtenido las autorizaciones necesarias. (Véase comentario al a. 856).

I.B.S.

**ARTÍCULO 859.** El cazador se hace dueño del animal que caza, por el acto de apoderarse de él, observándose lo dispuesto en el artículo 861.

La nación es la propietaria originaria de todas las especies de animales que viven libremente y fuera del control del hombre, así como de los domésticos que por abandono se tornen salvajes y que por ello sean susceptibles de captura u apropiación. Por lo tanto, este precepto sólo podrá aplicarse cuando no contravenga la ley federal de la materia. (Véase comentario el a. 856).

I.B.S.

**ARTÍCULO 860.** Se considera capturado el animal que ha sido muerto por el cazador durante el acto venatorio, y también el que está preso en redes.

Véanse los comentarios a los aa. 858 y 859.

I.B.S.

**ARTÍCULO 861.** Si la pieza herida muriese en terrenos ajenos, el propietario de éstos o quien lo represente, deberá entregarla al cazador o permitir que entre a buscarla.

Como lo establece el a. 859, el cazador es el dueño del animal; de ahí que el propietario del terreno en el cual muera un animal herido, deba entregar la pieza o permitir al cazador que entre por él. (Véase comentario al a. 858).

I.B.S.

**ARTÍCULO 862.** El propietario que infrinja el artículo anterior pagará el valor de la pieza, y el cazador perderá ésta si entra a buscarla sin permiso de aquél.

Este precepto establece dos sanciones diferentes: el dueño del terreno que no entregue el animal herido debe pagar el valor de la pieza al cazador, y si éste penetra en propiedad ajena sin permiso del dueño del terreno, se le sanciona con la pérdida del animal. Si el terreno fuese dependencia de una casa habitada

el cazador incurrirá, además, en el delito de "allanamiento de morada", prevista por el a. 285 CP.

I.B.S.

**ARTÍCULO 863.** El hecho de entrar los perros de caza en terreno ajeno sin la voluntad del cazador, sólo obliga a éste a la reparación de los daños causados.

El cazador cuyos perros penetren en terreno ajeno, es responsable únicamente por los daños causados por sus animales, puesto que el cazador no tuvo intención de causar daño y si éste se produjo fue por imprudencia, inadvertencia, falta de atención o de cuidado, o causa extraña que no le es imputable. Este precepto debe armonizarse con los aa. 1929 y 1930, que regulan el régimen general en materia de responsabilidad por el hecho de los animales. Eventualmente, en el supuesto del a. 1930, la responsabilidad se desplaza hacia un tercero. Las normas sobre monto y forma de la reparación están contenidas en el a. 1915.

I.B.S.

**ARTÍCULO 864.** La acción para pedir la reparación prescribe a los treinta días, contados desde la fecha en que se causó el daño.

El precepto señala el plazo que el dueño del terreno goza para solicitar la reparación del daño, de acuerdo con el resultado de las pruebas que justifiquen el valor del menoscabo causado.

I.B.S.

**ARTÍCULO 865.** Es lícito a los labradores destruir en cualquier tiempo los animales bravíos o cerriiles que perjudiquen sus cementeras (sic) o plantaciones.

Se reconoce el derecho de los labradores a proteger sus plantaciones destruyendo a los animales que las perjudiquen. Además de este derecho, si los animales tienen dueño, éste pagará los daños causados en los términos de los aa. 1929 y 1930 del propio código.

I.B.S.

**ARTÍCULO 866.** El mismo derecho tienen respecto a las aves domésticas en los campos en que hubiere tierras sembradas de cereales u otros frutos pendientes, a los que pudieren perjudicar aquellas aves.

Véase comentario al a. 865.

I.B.S.

**ARTÍCULO 867.** Se prohíbe absolutamente destruir en predios ajenos los nidos, huevos y crías de aves de cualquier especie.

No sólo constituye hecho ilícito destruir en predios ajenos nidos, huevos o aves de cualquier especie sino también en los propios, si con ello se contraviene lo dispuesto en la LFC.

I.B.S.

**ARTÍCULO 868.** La pesca y el buceo de perlas en las aguas del dominio del poder público, que sean de uso común, se regirán por lo que dispongan las leyes y reglamentos respectivos.

La LFFP de 25 de mayo de 1972 distingue entre la pesca destinada al consumo doméstico sin propósito de lucro y con el objeto de obtener productos comestibles para el consumo y subsistencia de quien la realiza y de su familia. Esta pesca no requiere concesión o permiso y puede practicarse aun en aguas concesionadas (a. 7o.) En cambio la explotación de la flora y la fauna acuática, como el buceo de perlas, sólo puede realizarse mediante concesión permiso o autorización otorgados por el Ejecutivo federal (a. 1o. de la LFFP). (Véase comentario al a. 768).

I.B.S.

**ARTÍCULO 869.** El derecho de pesca en aguas particulares, pertenece a los dueños de los predios en que aquéllas se encuentren, con sujeción a las leyes y reglamentos de la materia.

El mismo artículo nos remite a la LFFP. (Véase comentario al artículo anterior).

I.B.S.

**ARTÍCULO 870.** Es lícito a cualquiera persona apropiarse los animales bravos, conforme a los Reglamentos respectivos.

Es necesario coordinar este artículo con los correspondientes a la LFC (DO 5/1/52) que en el a. 3o. establece: "todas las especies de animales silvestres que subsisten libremente en el territorio nacional son propiedad de la nación" y sólo el Estado, por medio de sus órganos competentes puede autorizar la caza y la apropiación de sus productos. El a. 33 de la citada ley tipifica como falta, la apropiación de animales salvajes sin el permiso correspondiente. Debe señalarse que la LFC de 5 de enero de 1952, deroga en sus artículos transitorios "cualquiera otra disposición que se oponga a la presente ley".

I.B.S.

**ARTÍCULO 871.** Es lícito a cualquiera persona apropiarse los enjambres que no hayan sido encerrados en colmena, o cuando la han abandonado.

Véase comentario al a. 870.

I.B.S.

**ARTÍCULO 872.** No se entiende que las abejas han abandonado la colmena cuando se han posado en predio propio del dueño, o éste las persigue llevándolas a la vista.

Este artículo es complementario del inmediato anterior. (Véase comentario al a. 870).

I.B.S.

**ARTÍCULO 873.** Los animales feroces que se escaparen del encierro en que los tengan sus dueños, podrán ser destruidos o capturados por cualquiera. Pero los dueños pueden recuperarlos si indemnizan los daños y perjuicios que hubieren ocasionado.

En concordancia con el a. 865 y con el derecho de toda persona de proteger su vida, integridad física y sus bienes; los animales feroces que escapan de su encierro, por el peligro que representan, pueden ser destruidos o capturados por cualquiera. La captura o destrucción de animales feroces que escapan de su encierro no está prohibida ni limitada por la LFC de 1952 por lo que este artículo

continúa vigente. Las normas sobre el monto de la reparación están contenidas en el a. 1915. (Véase comentario al a. 870).

I.B.S.

**ARTÍCULO 874. La apropiación de los animales domésticos se rige por las disposiciones contenidas en el Título de los bienes mostrencos.**

La LFC establece en el a. 2o. "...los animales domésticos que por abandono se tornen salvajes", constituyen la fauna silvestre susceptibles de captura y apropiación sólo por los medios autorizados en la propia ley y su reglamento.

I.B.S.

**CAPITULO III  
De los tesoros**

**ARTÍCULO 875. Para los efectos de los artículos que siguen, se entiende por tesoro, el depósito oculto de dinero, alhajas u otros objetos preciosos cuya legítima procedencia se ignore. Nunca un tesoro se considera como fruto de una finca.**

El derecho alemán define el tesoro como "cosa que ha permanecido oculta durante tanto tiempo que ya no es posible encontrar a su propietario".

Se requiere que los objetos que constituyen el tesoro sean muebles ocultos hasta el momento del descubrimiento, y que éstos sean valiosos desde el punto de vista económico o artístico.

El tesoro se adquiere por ocupación que es una forma de adquirir el dominio de un bien mueble determinado. La ocupación desde el punto de vista jurídico supone los siguientes requisitos: 1. La aprehensión o detención de una cosa. 2. Que esa aprehensión sea ejecutada en forma permanente y con ánimo de adquirir el dominio. 3. La misma debe recaer en cosas que no tengan dueño o cuya legítima procedencia se ignore. Este tercer requisito es esencial, esta forma primitiva de adquirir la propiedad no implica la transmisión de un patrimonio a otro, supone que los bienes objeto de la ocupación no han tenido dueño, pues si lo tienen la forma de adquirir sería distinta, p.e. la prescripción.

En la ignorancia de la legítima procedencia de los bienes objeto del tesoro se funda la ocupación por cuanto se considera que esos bienes no tienen dueño, aun cuando en rigor lo hayan tenido, pero por ignorarse su procedencia se reputan para los efectos de la adquisición del dominio como cosas sin dueño, y por lo tanto, el tesoro se adquiere por ocupación.

El tesoro oculto nunca se reputa como fruto del bien en donde se encuentra lo que tiene importancia desde dos puntos de vista: el tesoro no puede adquirirse por accesión como se adquieren los frutos; y el que tenga un derecho real o personal de uso o de goce, no puede adquirir un tesoro si él no lo descubre; y si lo descubre no tendrá derecho a indemnización por los daños causados puesto que se beneficia con el hallazgo. Véase a. 30 de la LFMZAAH, DO de 6-V-1972 y su reglamento, DO de 8-XII-1975.

I.B.S.

**ARTÍCULO 876.** El tesoro oculto pertenece al que lo descubre en sitio de su propiedad.

Se reconoce como propietario del tesoro al descubridor si éste es el dueño del sitio en donde se realizó el descubrimiento, aun cuando el usufructo del fundo o de la finca pertenezca a otra persona. (Véase comentario del a. 844).

I.B.S.

**ARTÍCULO 877.** Si el sitio fuere de dominio del poder público o perteneciere a alguna persona particular que no sea el mismo descubridor, se aplicará a éste una mitad del tesoro y la otra mitad al propietario del sitio.

Si el descubrimiento se realiza en sitio del dominio del poder público o perteneciere a persona particular distinta del descubridor, el tesoro se comparte. El descubridor se apropiá de la mitad del tesoro y la otra mitad pertenece a la Federación, a los estados o a los municipios si el sitio es del dominio del poder público; si éste es de propiedad particular, al dueño del sitio.

I.B.S.

**ARTÍCULO 878.** Cuando los objetos descubiertos fueren interesantes para las ciencias o para las artes, se aplicarán a la nación por su justo precio, el cual se distribuirá conforme a lo dispuesto en los artículos 876 y 877.

El Estado tiene potestad para adquirir por medio de la expropiación los objetos descubiertos, pagando un precio justo, que se distribuye por ellos mismos entre el descubridor y el propietario de la finca o terreno. Para que esta situación se presente, los objetos del tesoro deben ser considerados como notables o como manifestaciones de nuestra cultura nacional, de acuerdo con las leyes especiales correspondientes. (Véanse comentarios a los aa. 833, 834 y 835).

I.B.S.

**ARTÍCULO 879.** Para que el que descubra un tesoro en suelo ajeno goce del derecho ya declarado, es necesario que el descubrimiento sea casual.

Si el descubrimiento no es casual, la naturaleza del tesoro es la misma, pero el derecho a participar en lo encontrado sólo se reconoce al descubridor si ha habido consentimiento del dueño para la búsqueda.

I.B.S.

**ARTÍCULO 880.** De propia autoridad nadie puede, en terreno o edificio ajeno, hacer excavación, horadación u obra alguna para buscar un tesoro.

Si existe convenio para la ejecución de obras y localización de un tesoro, se estará, para la distribución, a lo dispuesto por el propio contrato. Sin convenio, la propiedad no puede ser ocupada contra la voluntad del dueño y el que así lo hiciere será responsable de los daños y perjuicios causados así como de la posible responsabilidad penal en que incurra conforme al a. 285 del CP.

Ni el propietario, ni la persona autorizada por él pueden realizar excavaciones en el predio que hagan perder el sostén necesario al suelo de la propiedad vecina, a menos que se hagan obras de consolidación indispensable para evitar todo daño a este predio (a. 839).

I.B.S.

**ARTÍCULO 881.** El tesoro descubierto en terreno ajeno, por obras practicadas sin consentimiento de su dueño, pertenece íntegramente a éste.

Si se ejecutan obras sin el consentimiento del dueño, el tesoro no pierde su calidad de tal, sino que es el descubridor quien pierde sus derechos y el dueño se apropiá de todos los bienes. (Véanse los comentarios a los aa. 880 y 882).

I.B.S.

**ARTÍCULO 882.** El que sin consentimiento del dueño hiciere en terreno ajeno obras para descubrir un tesoro, estará obligado en todo caso a pagar los daños y perjuicios y, además, a costear la reposición de las cosas a su primer estado; perderá también el derecho de inquilinato si lo tuviere en el fundo, aunque no esté fijado el término del arrendamiento, cuando así lo pidiere el dueño.

La propiedad no puede ser ocupada contra la voluntad de su dueño, sino por causa de utilidad pública y mediante indemnización (a. 831 del CC) de manera que aquel que efectúe actos contrarios a lo establecido en esta norma y realice sin el consentimiento del dueño obras para descubrir un tesoro, será responsable de los daños y perjuicios causados.

Si el que realizó las obras sin consentimiento del propietario, posee la calidad de inquilino, incumple además con el a. 2425 fr. III del CC que señala como obligación del arrendatario servirse de la cosa solamente para el uso convenido o conforme a la naturaleza y destino de ella; en caso de incumplimiento, el arrendador puede exigir al arrendatario la rescisión del contrato. (a. 2489, fr. II).

I.B.S.

**ARTÍCULO 883.** Si el tesoro se buscare con consentimiento del dueño del fundo, se observarán las estipulaciones que se hubieren hecho para la distribución; y si no las hubiere, los gastos y lo descubierto se distribuirán por mitad.

Señala este precepto la facultad al buscador de un tesoro y al dueño del fundo para determinar la participación que le corresponde a cada uno en el tesoro. A falta de convenio entre ellos se aplica supletoriamente este artículo y los gastos así como lo descubierto se distribuye por partes iguales.

I.B.S.

**ARTÍCULO 884.** Cuando uno tuviere la propiedad y otro el usufructo de una finca en que se haya encontrado el tesoro, si el que lo encontró fue el mismo usufructuario, la parte que le corresponde se determinará según las reglas que quedan establecidas para el descubridor extraño. Si el descubridor no es el dueño ni el usufructuario, el tesoro se repartirá entre el dueño y el descubridor, con exclusión del usufructuario, observándose en este caso lo dispuesto en los artículos 881, 882 y 883.

El derecho de usufructo no comprende el de apropiarse de parte del tesoro encontrado en la propiedad sobre la que se ejerce el derecho.

Si el que descubrió el tesoro es el usufructuario, le corresponde la porción establecida en el convenio, o en su defecto, por el a. 883 del CC para el descubridor, pero, en este caso, el usufructuario no tendrá derecho a las indemnizaciones por los daños causados puesto que se ha beneficiado con el hallazgo.

I.B.S.

**ARTÍCULO 885.** Si el propietario encuentra el tesoro en la finca o terreno cuyo usufructo pertenece a otra persona, ésta no tendrá parte alguna en el tesoro, pero sí derecho de exigir del propietario una indemnización por los daños y perjuicios que origine la interrupción del usufructo, en la parte ocupada o demolida para buscar el tesoro; la indemnización se pagará aun cuando no se encuentre el tesoro.

Como se expresó en el comentario al artículo anterior, el usufructuario, si no es el descubridor, no tiene derecho a participar del tesoro, pero sí lo tiene a la indemnización que en el artículo se señala cuando se le perturbe el ejercicio de su derecho.

I.B.S.

#### **CAPITULO IV** **Del derecho de accesión**

**ARTÍCULO 886.** La propiedad de los bienes da derecho a todo lo que ellos producen, o se les une o incorpora natural o artificialmente. Este derecho se llama de accesión.

Este artículo da una definición de derecho de accesión que tomada de las *Institutas* de Gayo, nos viene del a. 546 del Código Napoleónico a través del Proyecto de García Goyena.

Bajo el nombre de derecho de accesión se comprenden dos supuestos: uno, el derecho del propietario de hacer suyos los frutos o productos de la cosa de su propiedad; y otro, el derecho del propietario de una cosa de hacer suyas determinadas cosas ajenas cuando éstas se unen con la suya o llegan a formar con ella un todo inseparable. En el primer caso la doctrina suele hablar de accesión discreta, y en el segundo de accesión continua; pero hay quienes reservan la denominación "accesión" al caso de incorporación o agregación.

La accesión como derecho a percibir frutos o productos de las cosas que nos pertenecen, tiene un fundamento de absoluta justicia que es el mismo de la propiedad, pues si existe este derecho es precisamente por razón de utilidades que pueden obtenerse de las cosas.

En cuanto a la accesión por unión o incorporación, el principal fundamento que nos sirve para determinar cómo se adquiere una cosa que se une o incorpora a otra, es el de que la cosa accesoria sigue la suerte de la principal. Así, el dueño de la principal adquiere, por regla general, la accesoria. Sin embargo, como esta **accesión no debe ser a costa de tercero**, rige un segundo principio: **nadie se puede enriquecer sin causa en detrimento de otro**. El dueño de la cosa principal al adquirir la accesoria, por regla general, habrá de indemnizar al propietario de

ésta, para lo cual de básica importancia será la determinación de la buena o mala fe de las partes en conflicto.

Las producciones de los bienes y la unión o incorporación puede ser natural o artificial. En el primer caso se habla de accesión natural y en el segundo de artificial. La accesión es natural cuando el hecho causante de la producción de frutos o de la unión o incorporación es un hecho en el que no ha tenido parte alguna la voluntad del hombre y ha sido debido al devenir de las fuerzas de la naturaleza. La accesión es artificial cuando el hecho causante de la producción de frutos o productos o de la unión o de la incorporación ha sido debido a un acto del hombre. Esta clasificación es importante desde el punto de vista del derecho positivo, porque así como la situación jurídica creada por las fuerzas de la naturaleza es regulada y valorada de una manera objetiva, en la situación creada por un acto del hombre han de ser tenidos en cuenta elementos de tipo subjetivo, como son, p.e.: la intención, el error, la culpabilidad. (Diez Picazo, Luis, "La modificación de las relaciones jurídico reales y la teoría de la accesión", *Revista crítica de derecho inmobiliario*, Madrid, año LXII, núm. 455, julio-agosto, 1966, pp. 842 y 843).

Una cuestión muy debatida es la relativa a la naturaleza jurídica de la accesión: unos autores opinan que se trata de un modo de adquirir la propiedad o dominio; otros sostienen que es una facultad dominical; hay quienes piensan que es una modificación del objeto del derecho; y hay quienes juzgan que la accesión cuando consiste en percibir los frutos que las cosas producen, es una simple facultad dominical, pero cuando se trata de accesión por unión o incorporación, se está ante un modo de adquirir la propiedad. Interesante postura es la de Diez Picazo, quien considera que no debe hablarse de accesión en el caso de apropiación de los frutos o productos de una cosa, por pertenecer ello a la perspectiva del régimen jurídico del disfrute de la cosa misma y ser una consecuencia del *jus fruendi* o facultad de disfrutar. Los frutos o productos de una cosa, dice este autor, siguen siempre el destino marcado por el régimen jurídico del disfrute de la cosa misma y pertenecen a la persona que en cada caso ostenta la facultad de disfrutar, normalmente será el propietario, pero podría ser también el usufructuario, el arrendatario, el simple poseedor de buena fe no propietario, etc. Para este jurista el campo de accesión debe restringirse sólo al supuesto de unión o incorporación, sin que sea posible construir desde un punto de vista conceptual unitario una teoría de la accesión como un modo de adquirir o como una facultad dominical. En la accesión, asevera Diez Picazo, nos encontramos ante fenómenos que importan modificaciones o vicisitudes en la composición o contextura de las cosas, y consiguientemente en las relaciones jurídico-reales que se dan sobre ellas. Son fenómenos que se originan por un hecho natural o por un hecho del hombre y que el ordenamiento jurídico trata de resolver, y cuyo fundamento se debe buscar, por una parte en la idea de función social de la propiedad, de tal manera que cualquiera que haya sido el origen de la situación conflictual, el resultado debe valorarse objetivamente en

la forma que produzca un mayor beneficio a la comunidad; y por otra parte, que en la colición de intereses debe entrar en juego la ética de buena o mala fe. (Diez Picazo, *op. cit.*, pp. 839-841).

Nuestro CC, de acuerdo con la definición que de derecho de accesión contiene, considera a esta institución como un derecho subjetivo, como una consecuencia o extensión del dominio, o mejor aún, como una facultad que forma parte integrante del derecho subjetivo de propiedad.

La SCJN en este aspecto ha sostenido: "La accesión es un medio de adquirir la propiedad mediante una extensión del dominio. Todo lo que se une o incorpora natural o artificialmente a una cosa, pertenece al dueño de ésta por virtud del derecho de accesión..." (SJF, 5a. época, t. CXII, p. 1002).

C.L.V.

#### ARTÍCULO 887. En virtud de él pertenecen al propietario:

- I.—Los frutos naturales;
- II.—Los frutos industriales;
- III.—Los frutos civiles.

El CC en el a. 886 considera a los frutos como uno de los casos de accesión, concepción que algunos autores rechazan al afirmar que la percepción de frutos debe estimarse como fin natural de la propiedad y tratarse, por tanto, como fenómeno diferente del de la accesión. Sin embargo, tal es el criterio adoptado por nuestro legislador, mismo que podrá criticarse de ser equivocado, pero no de no estar establecido en forma indubitable, pues el artículo que se comenta, se encarga de reiterarlo y exponerlo con manifiesta claridad, al disponer que en virtud del derecho de accesión "pertenecen al propietario los frutos naturales, industriales y civiles".

Nuestro legislador sigue en esta clasificación que hace de los frutos, la división tradicional del derecho romano, que continuada por las *Partidas*, es recogida por el Código Napoleónico y consagrada en diversos códigos modernos.

Con acierto se ha afirmado que la distinción entre frutos naturales, industriales y civiles no tiene gran importancia para el propietario que hace suyos los frutos por accesión (*res fructificat domino*, la cosa fructificada para su dueño) pero si cuando los frutos pertenecen a persona distinta del propietario, caso en el cual es necesario distinguir, además, cuál es el título por el que el no propietario de la cosa tiene derecho a los frutos (usufructuario, poseedor de buena fe, etc.). (Véanse aa. 697, 813 frs. I y II, 990, 991 y 992).

Numerosos criterios se han expuesto con objeto de determinar la noción de fruto, constituyendo el más generalizado aquel que lo define como todo producto de utilidad que constituye el rendimiento de la cosa conforme a su destino económico y sin alteración de su substancia.

C.L.V.

**ARTÍCULO 888.** Son frutos naturales las producciones espontáneas de la tierra, las crías y demás productos de los animales.

Hay frutos que en la naturaleza se producen espontáneamente, y frutos provocados por la acción del hombre a través de su trabajo. En este artículo se define como frutos naturales a todas aquellas producciones de la tierra que provienen directamente de ella, sin que haya intervenido el trabajo humano, sino la simple fuerza de la naturaleza; así serán frutos naturales la hierba de un monte y las bellotas y demás frutas que producen los árboles y arbustos silvestres. También se define como frutos naturales las crías y demás productos de los animales (leche, pelo, lana, etc.) concurra o no el trabajo del hombre en su producción.

Los frutos naturales tienen dos características que los identifican con los industriales y los distinguen de los civiles: una concerniente al modo como se producen, y la otra a la manera como se perciben. Los frutos naturales, lo mismo que los industriales, provienen directamente de la cosa, y se entienden percibidos desde que se alzan o separan; en cambio, los frutos civiles no son generados por la cosa directamente, y se producen día por día, y en esa proporción son percibidos. (Véase a. 816).

C.L.V.

**ARTÍCULO 889.** Las crías de los animales pertenecen al dueño de la madre y no al del padre, salvo convenio anterior en contrario.

Este artículo consagra un principio formulado en el *Digesto* y recogido en las *Partidas*, según el cual el dueño de la hembra lo es de la cría. Pero ésta no es una regla de orden público, por tanto, admite que los particulares en ejercicio de la autonomía de su voluntad estipulen lo contrario.

C.L.V.

**ARTÍCULO 890.** Son frutos industriales los que producen las heredades o fincas de cualquiera especie, mediante el cultivo o trabajo.

Los frutos industriales son producciones directas de las heredades o fincas en las que interviene la acción calculada y reflexiva del hombre. La hierba de los prados yermos será fruto natural, y no lo será el forraje que se obtiene después del esfuerzo que implica un especial cultivo.

Los frutos industriales se identifican con los naturales en cuanto ambos son producciones directas de la cosa y se entienden percibidos desde que se alzan o separan; pero se distinguen en que mientras en los frutos naturales las produc-

ciones de la tierra se realizan de manera espontánea, sin el trabajo del hombre; en los frutos industriales interviene, en la producción de las heredades o fincas, la obra del hombre, mediante el cultivo o trabajo. Por otro lado, los frutos naturales comprenden la cría y demás productos de los animales, materia ésta ajena a los frutos industriales, circunscritos a lo que producen las heredades o fincas con la actividad humana.

C.L.V.

#### **ARTÍCULO 891. No se reputan frutos naturales o industriales sino desde que están manifiestos o nacidos.**

Los frutos naturales o industriales pueden encontrarse en una de estas situaciones: *a) pendientes, b) separados*. Los pendientes son aquellos que están todavía unidos a la cosa que los produce; los separados son los que están destacados materialmente. Los pendientes para que tengan la consideración de frutos, es menester que estén manifiestos o nacidos, es decir, que sean aparentes. Respecto a los animales basta que estén en el vientre de la madre, aunque no hayan nacido (véase a. 892). Mientras no sean aparentes los frutos no existen. Al tomar vida jurídica el fruto se independiza, por decirlo así, de la cosa que lo produjo, y que era el objeto único de propiedad.

Con buen sentido se dice que tratándose de plantas, como el trigo, etc., que nacen para dar una cosecha, y morir al darla, debe entenderse manifiesto o nacido el fruto, con el brote o aparición de la planta, sin exigir la del verdadero fruto, pues sólo aquello otro despierta esperanzas y crea derechos.

C.L.V.

#### **ARTÍCULO 892. Para que los animales se consideren frutos, basta que estén en el vientre de la madre, aunque no hayan nacido.**

Este artículo determina cuándo debe reputarse a los animales como frutos. Pero el texto del código se limita a los mamíferos y olvida a las aves y otros animales, por lo que habrá de recurrir en estos casos a la analogía.

Una cuestión surge de este artículo, y es la relativa a la fecha en que deberán entenderse existentes los animales. Esta cuestión puede resolverse en cuanto a los mamíferos tomando como criterio el plazo máximo de gestación de la especie correspondiente. Respecto a las aves se atenderá al tiempo de incubación. En cuanto a los demás animales, la existencia del fruto se fijará partiendo de la fecha más lejana desde el nacimiento al probable acto de concepción.

C.L.V.

**ARTÍCULO 893.** Son frutos civiles los alquileres de los bienes muebles, las rentas de los inmuebles, los réditos de los capitales y todos aquellos que no siendo producidos por la misma cosa directamente, vienen de ella por contrato, por última voluntad o por la ley.

Los frutos civiles no tienen su matriz en la cosa misma, ella no los engendra en su ser, lo cual ocurre con los frutos naturales o industriales que provienen directamente de la cosa. Los frutos civiles no son producciones directas de la cosa, vienen de ella por contrato, por última voluntad o por ley. Así p.e. por virtud de un contrato entre el propietario de una cosa (o quien tenga su disfrute y lo pueda transmitir) y un tercero, en que se convenga que éste gozará de las cosas y como correspondencia dará una entidad económica que puede ser en especie o en dinero, la cosa estará produciendo un fruto civil (la renta).

Los frutos civiles, por su propia naturaleza, nunca pueden ser producciones espontáneas de la cosa, siempre se requiere de la intervención del hombre, o de disposición de la ley, para crear una relación jurídica que teniendo por objeto la cosa, dé lugar al fruto. Una casa deshabitada, dice Biondo Biondi, mal producirá frutos, los producirá sólo si se da en arrendamiento, o si se constituye una relación jurídica de la que resulte un rédito. (*Los bienes*, Barcelona, Bosch, 1961, p. 245).

Puesto que esta especie de frutos, a diferencia de los naturales e industriales, no presentan un ciclo productivo, sino que pueden fraccionarse en el tiempo sin que pierdan su carácter, el a. 816, dispone que se producen día por día y son adquiridos por el propietario (poseedor, o usufructuario, etc.) en esta forma aunque no los haya recibido.

C.L.V.

**ARTÍCULO 894.** El que percibe los frutos tiene la obligación de abonar los gastos hechos por un tercero para su producción, recolección y conservación.

Aunque al propietario corresponde la percepción de frutos, es preciso combinar este derecho con otros no menos respetables, y así el tercero que ha hecho gastos para la producción, recolección y conservación de los frutos que pertenecen al propietario, debe ser indemnizado por éste.

Es principio de derecho que nadie debe enriquecerse a costa de otro y si no se indemniza al tercero por el propietario, se faltaría a aquel principio. (Valverde y Valverde Calixto, *Tratado de derecho civil español*, Valladolid, España, Talleres Tipográficos Cuesta, 1920, t. II).

La doctrina plantea la cuestión de si el propietario está obligado a pagar el exceso del valor del gasto con relación al fruto recogido. La respuesta creemos

debe ser afirmativa, pues el código exige terminantemente que los gastos de producción sean reembolsados, y a ello no establece excepción. En este punto, algunos códigos, como p.e. el italiano (a. 821 segundo párrafo), dispone que el reembolso tenga lugar dentro de los límites del valor de los frutos, dejando el exceso eventual de expensa a cargo de quien lo haya hecho.

C.L.V.

**ARTÍCULO 895.** Todo lo que se une o se incorpore a una cosa, lo edificado, plantado y sembrado, y lo reparado o mejorado en terreno o finca de propiedad ajena, pertenece al dueño del terreno o finca, con sujeción a lo que se dispone en los artículos siguientes.

Este artículo comienza por confirmar lo preceptuado en el a. 886 de que todo lo que se une o se incorpora a una cosa pertenece al propietario de la misma. Se trata de una declaración general, común a todos los casos de accesión por unión o incorporación, casos que los tratadistas suelen reunir en tres categorías: accesión de mueble a inmueble, accesión de inmueble a inmueble; accesión de mueble a mueble; y que pueden ser de origen natural o artificial según resulten o no de la intervención de la voluntad del hombre.

Después de esa declaración general, el legislador ocupándose concretamente de la accesión artificial a inmuebles, en sus tres formas tradicionales de edificación, plantación y siembra a las que adiciona las figuras de reparación y mejora, establece que la plantación, siembra y edificación, reparación o mejora, hechas con plantas, semillas o materiales propiedad de persona distinta al dueño del terreno o finca en que las obras se realicen, pertenecen a éste. El fundamento esencial de esta disposición se halla en la máxima *superficies solo cedit* que significa que en la relación entre el suelo, que es lo fijo, y lo que se encuentra encima de él —construcciones, plantaciones, etc. el suelo siempre es la cosa principal y como tal atrae para su dueño todo lo que a él se incorpore.

Desde algún punto de vista, se ha dicho que el principio *superficies solo cedit* como una derivación de la regla *accesorium sequitur principale* representa hoy en día un anacronismo, porque no puede generalizarse la idea de que la tierra sea siempre lo principal, y lo construido sobre ella lo accesorio, ya que el valor social y económico de la construcción resulta en muchas ocasiones muy superior al del suelo en sí mismo considerado. Quienes así piensan, sugieren que la idea *superficie solo cedit* debe desterrarse y se deben conjugar únicamente la valoración de la relación accesorio-principal, admitiendo, por regla general, que no tiene que serlo la tierra, sino que en ocasiones puede serlo perfectamente la construcción montada sobre ella.

C.L.V.

**ARTÍCULO 896.** Todas las obras, siembras y plantaciones, así como las mejoras y reparaciones ejecutadas en un terreno, se presumen hechas por el propietario y a su costa, mientras no se pruebe lo contrario.

Las presunciones se toman de aquello que resulta una situación normal, las excepciones nunca se presumen. Lo común es que el propietario de un terreno sea quien siembre, plante, edifique y realice mejoras o reparaciones en él, pues la ejecución de tales obras, es un derecho inherente a su dominio; por ello, resulta racional y justa la presunción de que todas las obras, siembras, etc. ejecutadas en un terreno se presuman hechas por el propietario del mismo. Por otra parte, también lo normal es que la edificación, siembra, etc. sean hechas a costa del propietario del terreno en que ellas se efectúan y no por cuenta de un tercero.

La regla de que lo accesorio sigue la suerte de lo principal, se pone aquí de manifiesto, y puesto que el terreno es cosa principal respecto de las obras en él ejecutadas (véase aa. 895) la propiedad de aquél supone la de éstas.

Esta presunción a favor del propietario del terreno, es *iuris tantum*, es decir admite prueba en contrario, y su efecto es echar la carga de la prueba a quien afirme lo contrario. El dueño del terreno no tendrá que probar más que lo que es, para que se estime dueño de las acciones. El tercero que quiera destruir esa presunción habrá de acreditar: 1o. que él ejecutó la edificación, siembra, etc. en nombre propio y, 2o. que no lo hizo por cuenta del dueño del terreno, sino costeando de su peculio la obra, siembra, etc.

La desaparición de dicha presunción no tendrá, por otra parte, en modo alguno el efecto de asegurar al tercero edificador, plantador, etc. la propiedad de las obras efectuadas: el derecho de accesión no dejará de realizar su obra; la edificación, plantación, etc. pertenece al propietario del suelo. Pero, por lo menos el tercero que edificó, sembró, etc., podrá, habiendo desaparecido la presunción, obtener de su adversario una indemnización, para lo cual habrá de tenerse en cuenta la buena o mala fe con que se haya obrado. (Véanse aa. 847, 900 y 906).

C.L.V.

**ARTÍCULO 897.** El que siembre, plante o edifique en finca propia, con semillas, plantas o materiales ajenos, adquiere la propiedad de unas y otros, pero con la obligación de pagarlos en todo caso y de resarcir daños y perjuicios si ha procedido de mala fe.

El contenido de este artículo parte de la base de que la presunción en favor del propietario establecida en este artículo, fue destruida. Un tercero demostró que le

pertenecen las semillas, plantas o materiales empleados por el dueño de un terreno, en la siembra, plantación o edificación; sin embargo, no por ello logra que le sean restituidos. El propietario del terreno, cosa principal, adquiere por accesión la propiedad de los materiales, plantas o semillas. El legislador no ha querido que el tercero recuperé lo que era suyo, ni siquiera cuando el propietario del terreno haya obrado de mala fe; y es que el interés público exige la no destrucción de las construcciones, plantaciones o siembras. Así el exdueño de los materiales, semillas o plantas, no podrá pedir que le sean devueltos, destruyéndose la obra ejecutada. Pero como nadie puede enriquecerse injustamente a expensas de otros, se dispuso que el exdueño de los materiales, plantas o semillas tenga un derecho de crédito contra el dueño del terreno, dirigido a obtener el abono del valor de las mismas, si éste obró de buena fe, y además la indemnización de daños y perjuicios, si actuó de mala fe.

C.L.V.

**ARTÍCULO 898.** El dueño de las semillas, plantas o materiales, nunca tendrá derecho de pedir que se le devuelvan destruyéndose la obra o plantación; pero si las plantas no han echado raíces y pueden sacarse, el dueño de ellas tiene derecho de pedir que así se haga.

El interés público exige la no destrucción de las construcciones, plantaciones o siembras. Así, cuando las semillas, plantas o materiales empleados en finca ajena han pasado a formar parte sustancial o constitutiva de ésta, de manera que la restitución a su propietario sólo sea posible destruyendo la obra o plantación, el dueño del suelo habrá adquirido la propiedad de ellos.

El exdueño de lo unido al terreno, no podrá ejercitar acción reivindicadora precisamente por haber dejado, por vía de accesión, de ser propietario.

Sin embargo, si los materiales pueden retirarse sin que se destruya la obra construida, el propietario de los mismos puede pedir la restitución, pues la accesión no habrá operado. En el mismo sentido, si las plantas no se han adherido a la tierra, no se habrá verificado incorporación alguna, y el dueño de ellas podrá solicitar su restitución.

C.L.V.

**ARTÍCULO 899.** Cuando las semillas o los materiales no estén aún aplicadas a su objeto ni confundidos con otros, pueden reivindicarse por el dueño.

Para que la accesión de materiales o semillas a un terreno o finca pueda operar es indispensable se apliquen a su objeto: edificación o siembra, según el caso. Si

no se ha realizado la construcción o plantación, no estando adheridos los materiales o las plantas al suelo no tendrá lugar la accesión y el dueño de los mismos podrá ejercitar acción reivindicatoria para recuperarlos.

No podrá ejercitarse acción reivindicatoria, si los materiales o plantas se han confundido con otros de su misma especie, pues uno de los elementos de la mencionada acción es que se pueda identificar el bien objeto de ella.

C.L.V.

**ARTÍCULO 900.** El dueño del terreno en que se edifique, siembre o plante de buena fe, tendrá derecho de hacer suya la obra, siembra o plantación, previa la indemnización prescrita en el artículo 897, o de obligar al que edificó o plantó a pagarle el precio del terreno, y al que sembró, solamente su renta. Si el dueño del terreno ha procedido de mala fe, sólo tendrá derecho de que se le pague el valor de la renta o el precio del terreno, en sus respectivos casos.

Este artículo prevé dos hipótesis:

1. Un propietario de semillas, plantas o materiales; de buena fe siembra, planta o edifica en terreno ajeno, cuyo dueño también procede de buena fe. En este supuesto el dueño del terreno tiene un derecho de opción: puede hacer suya la obra, siembra o plantación, pagando el valor de las semillas, plantas o materiales; o puede obligar al que edificó o plantó a pagarle el precio del terreno y al que sembró solamente su renta. El dueño del terreno no podrá exigir la destrucción de la obra, como tampoco podrá el dueño de las semillas materiales o plantas, pedirle sean devueltas destruyéndose la siembra o plantación.

2. Un propietario de semillas, plantas o materiales; de buena fe, siembra, planta o edifica en terreno ajeno, cuyo dueño ha procedido de mala fe. En este supuesto, el dueño del suelo sólo tendrá derecho de obligar al que edificó o plantó, a pagarle el precio del terreno, y al que sembró solamente su renta. Por haber procedido de mala fe, se priva al dueño del terreno del derecho de hacer suya la obra, siembra o plantación. El dueño de los materiales, plantas o semillas no podrá pedir se le devuelvan destruyéndose la obra, siembra o plantación.

La SCJN en relación al contenido de este artículo ha sostenido:

La regla sobre que lo construido en terreno ajeno, pertenece por accesión al dueño de éste, no es un principio absoluto, sino que dicha regla está subordinada a otras disposiciones, entre ellas la que dice que el dueño del terreno en que se edifcare, sembrare o plantare de buena fe, tendrá derecho de hacer suya la obra, previa indemnización; o el de obligar al que edificó o plantó; a pagarle el precio del terreno, y al que sembró

solamente la renta; de modo que la obra no la hace suya sino después de que haya pagado su valor; y el que la hizo, a su vez adquiere derechos sobre el terreno y podrá hacerlo suyo, si el dueño no quiere pagar el valor de la obra y aquél conviene pagar el precio del terreno; en estos casos, el derecho de propiedad del constructor y el del dueño del terreno, son igualmente reciprocos. (SJF, 5a. época, t. XXVI, p. 2347).

Una hipótesis que se presenta con cierta frecuencia es la llamada construcción extralimitada, es decir, de la construcción que se asienta, en parte, sobre terreno ajeno y en parte sobre terreno propio. A este supuesto la aplicación de este artículo, pensado para una construcción totalmente levantada en terreno ajeno, dice la doctrina, resulta muy difícil. La solución racional sería considerar que la franja de terreno invadida se ha convertido por accesión en propiedad del dueño del edificio; sin embargo, esta solución es inadmisible jurídicamente, porque el legislador ha previsto la accesión de construcciones al suelo, pero no la del suelo a las construcciones. No obstante, juzgamos que el problema encuentra solución no muy problemática en este art. 900. Si el constructor obró de buena fe, y el dueño del terreno de mala fe, éste sólo tendrá derecho a que se le pague la porción de terreno invadida y el conflicto quedará solucionado. Pero si el constructor y el dueño del terreno obraron de buena fe, una dificultad se presenta en el derecho de opción que a éste concede la ley, pues, las más de las veces, no resultará lógico su derecho de hacer suya la obra asentada en su terreno, en cuanto ella no se justifique sino como formando parte del resto de una construcción. Difícil en extremo es la solución, si el edificador obró de mala fe y hubo buena fe en el dueño del terreno, pues de acuerdo con lo dispuesto en los arts. 901 y 902 para esta hipótesis, el que edifica pierde lo edificado, sin derecho a indemnización alguna, pudiendo el dueño del terreno pedir la demolición de la obra, y la reposición de las cosas a su estado primitivo. Esta solución, admisible para el caso de construcción levantada totalmente en terreno ajeno, se antoja francamente injusta en el caso de construcciones extralimitadas, sobre todo si la invación al terreno ajeno fue en medida muy ligera.

C.L.V.

**ARTÍCULO 901.** El que edifica, planta o siembra de mala fe en terreno ajeno, pierde lo edificado, plantado o sembrado, sin que tenga derecho de reclamar indemnización alguna del dueño del suelo, ni de retener la cosa.

Cuando un propietario de semillas, plantas o materiales, de mala fe, siembra, planta o edifica en terreno ajeno, cuyo dueño procede de buena fe, éste se hace propietario de lo incorporado a su finca, sin obligación de pagar el valor de los materiales, plantas o semillas al sembrador, plantador o edificador, quien de

esta forma es sancionado por su mala fe. El dueño del terreno ve aumentar su dominio por accesión, sin dispendio alguno por su parte.

El edificador, sembrador o plantador no tendrá derecho de retener la cosa, en que hizo la obra, siembra o plantación, pues ninguna garantía necesita desde el momento en que no tiene derecho a que se le reembolse cantidad alguna, porque el dueño del terreno nada le debe.

C.L.V.

**ARTÍCULO 902.** El dueño del terreno en que se haya edificado con mala fe, podrá pedir la demolición de la obra, y la reposición de las cosas a su estado primitivo, a costa del edificador.

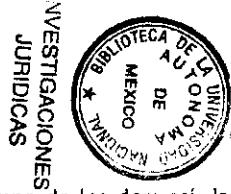
El dueño del terreno en que se edifice de mala fe, habiendo buena fe de su parte, tiene a más del derecho que le concede el artículo anterior, la facultad de pedir la demolición de la obra y la reposición de las cosas al estado que antes tenían, a expensas del edificador. Con esto se procura remediar la situación generada por la conducta del edificador de mala fe, en cuanto pudo resultar inconveniente al propietario del terreno.

En este artículo la siembra y la plantación no están incluidas. El dueño del terreno no podrá pedir la destrucción de lo sembrado o plantado. El legislador no quiso en estos casos otorgar al propietario del terreno la facultad de destruir, pues si con ello podía satisfacer un interés personal, ello era contrario al interés colectivo. Con un criterio individualista el CC español, en este punto, establece que el dueño del terreno en que se siembre o plante de mala fe, puede exigir que se arranque la plantación o siembra, reponiendo las cosas a su estado primitivo, a costa del que sembró o plantó (a. 363).

C.L.V.

**ARTÍCULO 903.** Cuando haya mala fe, no sólo por parte del que edificare sino por parte del dueño, se entenderá compensada esta circunstancia y se arreglarán los derechos de uno y otro, conforme a lo resuelto para el caso de haberse procedido de buena fe.

Prevé este artículo el caso de mala fe recíproca, que resuelve compensando culpas y aplicando las mismas normas que en la construcción de buena fe. Esta solución está dictada con base en la equidad, ya que ni constructor, ni dueño del terreno deben obtener ventaja alguna de su mala fe, pues ambos han contribuido con su culpa a crear el conflicto y no hay razón alguna que abone derecho



preferente en favor de alguno de los dos; así, la mala fe de uno extingue y neutraliza, en justa reciprocidad, la del otro.

Este artículo se refiere, en su texto, exclusivamente al edificador, y no así al sembrador y plantador, sin embargo, a ellos podrá aplicarse por analogía, pues no hay motivo para que rija regla diferente.

C.L.V.

**ARTÍCULO 904.** Se entiende que hay mala fe de parte del edificador, plantador o sembrador, cuando hace la edificación, plantación o siembra, o permite, sin reclamar, que con material suyo las haga otro en terreno que sabe es ajeno, no pidiendo previamente al dueño su consentimiento por escrito.

La buena o mala fe es un elemento decisivo para resolver todos los casos de accesión por unión o incorporación en que interviene la voluntad del hombre.

En este artículo se determina que hay mala fe en el edificador, plantador o sembrador; cuando hace la edificación, plantación o siembra, o permite, sin reclamar, que con material suyo las haga otro en terreno que está consciente es ajeno, y no obstante, no obtiene del dueño del terreno su consentimiento para realizar las obras. En sentido contrario, hay buena fe, cuando se ignora que el terreno es ajeno. Una regla general, es que la buena fe se presume, mientras no se prueba lo contrario.

C.I.V.

**ARTÍCULO 905.** Se entiende haber mala fe por parte del dueño, siempre que a su vista, ciencia y paciencia se hiciere el edificio, la siembra o la plantación.

Si el propietario de un terreno se percata que en él se edifica, siembra o planta, con materiales que no son suyos, y por persona que él no autorizó, y, sin embargo no se opone a la ejecución de los trabajos, obra de mala fe. Así, mala fe del dueño del terreno es la falta de una tempestiva oposición a la edificación, siembra o plantación, no obstante serle conocida.

C.L.V.

**ARTÍCULO 906.** Si los materiales, plantas o semillas pertenecen a un tercero que no ha procedido de mala fe, el dueño del terreno es responsable subsidiariamente del valor de aque-

llos objetos, siempre que concurran las dos circunstancias siguientes:

- I.—Que el que de mala fe empleó materiales, plantas o semillas, no tenga bienes con qué responder de su valor;
- II.—Que lo edificado, plantado o sembrado aproveche al dueño.

Este artículo prevé el caso de que con materiales de un tercero se edifique, siembre o plante en terreno ajeno. En este caso el derecho resuelve una situación en la que supone buena fe de parte del propietario del terreno y también del dueño de los materiales; y mala fe en la persona que usa esos materiales para edificar, sembrar o plantar en suelo ajeno. Para determinar los derechos del dueño del predio y del de los materiales y sancionar la mala fe del edificador, sembrador o plantador, se dispone:

1. Que el que debe tener responsabilidad directa respecto al dueño de los materiales es el que de mala fe los empleó.

2. Si el principal obligado resulta insolvente, y la edificación, siembra o plantación aprovecha al dueño del terreno, el dueño de los materiales reclamará a éste el valor de los mismos, por la acción subsidiaria que le concede la norma.

Hay que aclarar que la ley no agota en este artículo todos los supuestos posibles; p. e. omite el caso de buena fe en el edificador, sembrador o plantador y mala fe en el dueño del terreno, mismo que habrá de resolverse por tanto, conforme a aquellos preceptos que resulten aplicables por analogía.

C.L.V.

**ARTÍCULO 907.** No tendrá lugar lo dispuesto en el artículo anterior si el propietario usa del derecho que le concede el artículo 902.

Puede suceder que la edificación perjudique al dueño del predio, quien habiendo obrado de buena fe, podrá solicitar la demolición de la obra ejecutada de mala fe, y la reposición de las cosas a su estado primitivo, a costa del edificador. En este caso, el dueño del predio no será ni siquiera responsable en forma subsidiaria frente al propietario de los materiales. Pero creemos que optando el propietario del terreno por la demolición de la edificación, los materiales pertenecerán al tercero, sin cuyo consentimiento se emplearon, quien además podrá reclamar su demérito al que los empleó.

C.L.V.

**ARTÍCULO 908.** El acrecentamiento que por aluvión reciben las heredades confinantes con corrientes de agua, pertenece a los dueños de las riberas en que el aluvión se deposita.

Se refiere este artículo a una forma de accesión natural a inmuebles, llamada accesión por aluvión, que el derecho romano caracterizaba como lo que las corrientes de agua van añadiendo a nuestro campo tan insensiblemente que se oculta a nuestra vista y no se sabe cuánto en cada momento se agrega.

Nuestro CC sin formular definición se limita a admitir la accesión por aluvión, al igual que la reconocen todos los códigos modernos, mismos que la regulan casi uniformemente por inspirarse y reproducir los preceptos del derecho romano.

Por aluvión, siguiendo la fórmula romana, ha de entenderse el acrecentamiento que paulatina, imperceptible y sucesivamente reciben las heredades confinantes con corrientes de agua (arroyos, ríos, lagos, etc.), por efecto mismo de las aguas.

El aluvión cede en favor del propietario del terreno donde se deposita, es decir, el acrecentamiento que reciben las heredades confinantes con corrientes de agua pertenece a los dueños de aquéllas. ¿Cuál es la razón justificadora de esta accesión? La doctrina la ha encontrado en una idea de compensación: el dueño ribereño expuesto a los perjuicios de la fuerza destructora de las aguas, que lentamente pueden ir arrebatándole tierra de su predio, recibe en compensación los sedimentos depositados en su finca por las mismas aguas. También razones de conveniencia han servido de fundamento: entregar una faja de tierra producto de aluvión a persona diferente del dueño de la ribera donde se deposita, a más de contrario al interés de la industria agrícola, por no ser costeable dedicar esa tierra por sí sola al cultivo, daría lugar a la necesidad de imponer al propietario del fundo ribereño, la carga de una servidumbre a objeto de facilitar el aprovechamiento de ella; lo que originaría molestias, perjuicios y litigios que el legislador, sin duda, ha querido evitar. Por otra parte, una razón de lógica explica la accesión por aluvión, pues se trata de un acrecentamiento paulatino e imperceptible, y las materias que lo forman no resultan identificables como de tal o cual propietario, por lo que difícilmente podrían atribuirse a alguien que alegara su propiedad, de donde no queda sino adjudicárlas al dueño del fundo en que se depositan.

Son requisitos para que se dé esta forma de accesión los siguientes:

1. Que el terreno de propiedad privada en que el acrecentamiento se verifique, sea confinante con corrientes de agua; si está separado por un camino que depende del dominio del Estado, no tiene lugar para aquél la accesión.
2. Que la acumulación de materiales sea paulatina e imperceptible, de forma que éstos no sean identificables como propiedad de alguno. Si los acrecentamientos son hechos súbitamente, siendo reconocibles los materiales depositados en la orilla de un predio, no estaremos ante el fenómeno de aluvión (véase a. 910); y

3. Que el acrecentamiento sea natural y espontáneo. Esto significa que el arrastre de tierras, légamo y otras inaterias, debe originarse por efecto de la corriente de las aguas, por obra de la naturaleza. Si interviene la voluntad

reflexiva del hombre, para motivar en su propiedad ese acrecentamiento, no se estará ante un caso de aluvión.

Por último cabe hacer dos afirmaciones:

1. Al ser el aluvión un acrecentamiento paulatino e imperceptible, y no poder identificarse las materias que lo forman, por persona alguna, la acción reivindicatoria resulta improcedente, pues uno de los elementos de esta acción es, precisamente, que pueda identificarse el bien que con ella se trata de recuperar.

2. Los dueños de los terrenos donde se incorporan las materias por aluvión, no necesitan para adquirir su propiedad actos de posesión expresa, basta la sola incorporación.

C.L.V.

**ARTÍCULO 909.** Los dueños de las heredades confinantes con las lagunas o estanques, no adquieren el terreno descubierto por la disminución natural de las aguas, ni pierden el que éstas inunden con las crecidas extraordinarias.

Esta norma es aplicable, según su propio tenor, a las lagunas o estanques. Por laguna habrá que entender la concavidad natural en las tierras donde se acumula el agua. El estanque, a diferencia de la laguna, es un depósito de agua construido artificialmente, es una obra del ingenio humano.

Se prevé aquí un supuesto en que la accesión no tiene lugar. El nivel de las aguas puede variar, y sin embargo no se produce mutación de la propiedad del terreno cubierto o descubierto. Se sigue con esto una solución procedente del derecho romano, según la cual las lagunas y los estanques no pierden, por las variaciones de nivel, sus límites. Así, los dueños de las heredades confinantes con estanques o lagunas no adquieren el terreno descubierto por la disminución natural del agua, pero tampoco pierden el terreno que dichas aguas inundan en las crecidas extraordinarias.

C.L.V.

**ARTÍCULO 910.** Cuando la fuerza del río arranca una porción considerable y reconocible de un campo ribereño y la lleva a otro inferior, o a la ribera opuesta, el propietario de la porción arrancada puede reclamar su propiedad, haciéndolo dentro de dos años contados desde el acaecimiento; pasado este plazo perderá su derecho de propiedad, a menos que el propietario del campo a que se unió la porción arrancada, no haya aún tomado posesión de ella.

Se regula aquí una forma de accesión natural a inmuebles conocida en el derecho romano con el nombre de fuerza del río o avulsión.

La palabra avulsión deriva del participio *avulsum*, del verbo latino irregular *avello*, que significa arrancar con violencia. En virtud de la fuerza del río es separada una parte considerable de una heredad y despositada en otra, la cual viene a acrecentar. Este es un fenómeno causado por la acción mecánica del agua, es un hecho natural que produce efectos jurídicos.

Con arreglo a lo dispuesto en este artículo la porción de terreno arrancada no pertenece por el sólo hecho de la incorporación al propietario del predio que la recibe, esto es, no se trata, como en el caso de aluvión (véase a. 908), de una adquisición inmediata de propiedad. Para que se consuma la accesión por avulsión es menester, a más de la incorporación: primero, que transcurra un plazo de dos años sin que el dueño de la porción arrancada la reclame; y, segundo, que el dueño de la ribera a que la porción se unió haya ejercitado actos de posesión sobre ella, actos que no requieren de un cierto término. Mientras el propietario del predio beneficiado no hubiere tomado posesión de la porción incorporada, aunque hayan transcurrido los dos años, no se habrá extinguido la propiedad para el dueño perjudicado con el desprendimiento mismo. El requisito de la reconocibilidad es el elemento en que se funda el derecho del propietario de la porción arrancada.

Una solución diferente al sistema establecido en nuestro código, es la seguida en el derecho italiano (a. 944 del CC) donde el propietario del fundo al cual se ha unido la porción segregada adquiere en todo caso la propiedad de ésta, pero debe pagar al dueño del predio disminuido una indemnización, acorde al mayor valor adquirido por el fundo en virtud de la incorporación.

C.L.V.

**ARTÍCULO 911.** Los árboles arrancados y transportados por la corriente de las aguas pertenecen al propietario del terreno a donde vayan a parar, si no los reclaman dentro de dos meses los antiguos dueños. Si éstos los reclaman, deberán abonar los gastos ocasionados en recogerlos o ponerlos en lugar seguro.

Este artículo se refiere a un caso de accesión por avulsión. La fuerza de la corriente del agua tiene, en este caso, como consecuencia la segregación y transporte de árboles de un fundo a otro. Al igual que se dispone en el artículo anterior, no hay aquí una adquisición inmediata de propiedad. El propietario de los árboles arrastrados por la corriente tiene derecho a retirarlos del fundo a que hayan ido a parar. Pero, la acción está sometida a un plazo brevíssimo: dos meses, a partir del momento del suceso; transcurrido este plazo, sin reclama-

ción, se verifica una pérdida de la propiedad y, al mismo tiempo, una adquisición de la misma por el dueño del terreno donde los árboles han ido a parar, que como propietario de la cosa principal (inmueble) absorbe lo que a ella se une, sin que para ello se requieran actos de posesión sobre esos árboles.

Si el dueño de los árboles los reclama dentro del plazo fijado deberá rembolsar al propietario del terreno donde fueron a parar, los gastos que éste haya hecho para recogerlos y ponerlos en lugar seguro; de esta suerte, si los árboles se hallan en el mismo lugar en que los dejó la corriente, nada tendrá que abonar; pero si el dueño del predio donde fueron a parar empleó algún medio en recogerlos o ponerlos en lugar seguro, a fin de que no se los llevase la corriente, tendrá derecho a ser reintegrado del importe de los gastos que esto le hubiese ocasionado.

C.L.V.

#### ARTÍCULO 912. La Ley sobre Aguas de Jurisdicción Federal, determinará a quién pertenecen los cauces abandonados de los ríos federales que varíen de curso.

Este precepto trata de un fenómeno que se conoce como mutación de cauce, y que tiene una reglamentación jurídica de derecho privado o de derecho público según el régimen de propiedad de los bienes de que se trate. El CC se ocupa de la primera y la LFA (DO, 11-11-1972) de la segunda. Así, en materia de ríos federales, remite el ordenamiento civil a la LFA, para que ella determine a quién pertenezcan los cauces abandonados por esos ríos. Esta ley en su a. 11 dispone:

Cuando por causas naturales ocurra un cambio definitivo en el curso de una corriente propiedad de la nación, ésta adquirirá por ese solo hecho la propiedad del nuevo cauce y de su zona federal, y de no destinarse a satisfacer necesidades agrarias, los propietarios ribereños del cauce abandonado, podrán adquirir hasta la mitad de dicho cauce, la parte que quede a su frente, o la totalidad, si del lado contrario no hay ribereño interesado.

Nótese cómo la mencionada ley no establece en todo caso la adquisición por los propietarios ribereños, en esto se diferencia de lo que mandaba la LFA de 1946 (DO, 13 julio) que en su a. 6º, decía: "Cuando por obra de la naturaleza una corriente de propiedad nacional cambie de curso, la nación adquirirá la propiedad sobre el nuevo cauce y su zona federal correspondiente y los propietarios ribereños al cauce abandonado adquirirán la parte que queda a su frente hasta la mitad de dicho cauce".

Para la aplicación del a. 11 de la LFA no olvidar que la fr. IV del 4º, de ese mismo cuerpo legal define al "cauce de una corriente" como "el canal natural o artificial que tiene la capacidad necesaria para que escurran las aguas de las

mayores crecientes ordinarias”, y establece que “cuando las corrientes estén sujetas a desbordamiento, mientras no se construyan obras de encauzamiento, el cauce estará constituido por el canal natural”. Igualmente es importante recordar que el a. 13 de la misma ley de aguas dispone: “Cuando por causas naturales un lago, laguna, o corriente de propiedad nacional tienda a cambiar de vaso o cauce, los propietarios de los terrenos aledaños, tendrán derecho a construir obras de defensa necesarias. En caso de cambio consumado, tendrán derecho a construir obras de rectificación, dentro del plazo de un año contado a partir de la fecha en que se efectuó el cambio”.

C.L.V.

**ARTÍCULO 913. Son del dominio del poder público las islas que se formen en los mares adyacentes al territorio nacional, así como las que se formen en los ríos que pertenecen a la Federación.**

Este artículo se refiere a una forma de accesión natural denominada formación de isla, fenómeno que puede tener lugar en aguas del dominio público o en aguas de propiedad particular. Expresamente se determina aquí la pertenencia de las islas que se formen en aguas de propiedad nacional, misma que se atribuye a la Federación. A contrario, se comprende que las islas que surjan en aguas de particulares pertenecen a éstos.

Para atribuir la propiedad de las islas, la ley considera a éstas como cosa accesoria, y a las aguas donde surgen como cosa principal.

Aunque de este precepto parece desprenderse que todas las islas que se formen en aguas del dominio del poder público pertenecen a la Federación, ello no es así, la LFA establece un caso de excepción al disponer: “Son también propiedad de la nación: ...VII. Las islas que existen o se formen en el mar territorial, en los vasos de lagos, lagunas, esteros, presas y depósitos o en los cauces de corrientes de propiedad nacional, excepto las que se formen cuando una corriente segregue terrenos de propiedad particular, ejidal o comunal”.

Para este caso de excepción debe entenderse que las islas formadas, pertenecen al comunero, ejidatario o al dueño de la propiedad particular, de cuyo terreno fue arrancada por la corriente de las aguas la porción de terreno que formó la isla. (Véase a. 42 constitucional).

C.L.V.

**ARTÍCULO 914. Los cauces abandonados por corrientes de agua que no sean de la Federación, pertenecen a los dueños de los terrenos por donde corren esas aguas. Si la corriente era limítrofe de varios predios, el cauce abandonado**

pertenece a los propietarios de ambas riberas proporcionalmente a la extensión del frente de cada heredad, a lo largo de la corriente, tirando una línea divisoria por en medio del álveo.

Cauce abandonado es el lecho que queda descubierto por una variación natural del curso de las aguas de un río, arroyo, etc.

En la mutación de cauce hay que distinguir si la corriente de aguas es o no de la Federación; si lo es, la determinación de a quién pertenece el cauce abandonado por la variación de curso de las aguas se hará conforme a lo dispuesto por la L.F.A (véase a. 911); si no lo es se hará según lo establecido en este precepto.

Siguiendo la doctrina formulada por el derecho romano, y recogida por el *Fuero Real* y las *Leyes de Partida*, este artículo determina que la propiedad del álveo abandonado por corrientes de agua, que no sean de la Federación, pertenece a los dueños de los terrenos por donde corrían esas aguas, o si la corriente era límitrofe de varios predios, pertenece a los propietarios de los predios ribereños, proporcionalmente a la extensión del frente de cada heredad, tirando una línea divisoria por en medio del álveo.

El sistema aquí implantado se funda en el supuesto de que los cauces de las corrientes de agua se han formado a costa de los predios por donde pasan, y en justa compensación a estos perjuicios, se concede a sus dueños la propiedad del álveo abandonado. Otra razón justificativa, sin duda, es la del interés agrícola, mismo que aconseja útil y provechoso sean los dueños del predio por donde las aguas corrían; y si la corriente era límitrofe de varios predios, los propietarios de los terrenos confinantes con ella, quienes adquieran la propiedad del lecho abandonado, por resultar más costeable la explotación de la tierra de ese cauce y menos difícil su ocupación.

C.L.V.

**ARTÍCULO 915.** Cuando la corriente del río se divide en dos brazos o ramales, dejando aislada una heredad o parte de ella, el dueño no pierde su propiedad sino en la parte ocupada por las aguas, salvo lo que sobre el particular disponga la Ley sobre Aguas de Jurisdicción Federal.

El nacimiento de una isla puede ocurrir en tres hipótesis: 1a. La isla se forma por aluvión, es decir, por el depósito que se hace en el cauce del río, de materiales que llegan a constituir una fracción de terreno rodeada de agua; 2a. La isla se forma por avulsión, es decir, cuando la corriente arranca una fracción de terreno de un predio y queda situada en medio del cauce; 3a. Puede abrirse la corriente del río en dos brazos o ramales, de suerte que quede una porción de terreno rodeada de agua. En estos tres casos es necesario determinar a quién

pertenece la isla formada. Concretamente es respecto a la tercera hipótesis que este artículo resuelve la cuestión: la porción de tierra que constituye la isla sigue perteneciendo al propietario del terreno inundado, quien perderá las tierras que queden ocupadas en forma permanente por el río, si se trata de aguas nacionales, y el de su zona federal correspondiente (véanse los aa. 11 y 4o. fr. VIII, de la L.F.A), pero si las aguas son de propiedad particular el dueño de la tierra ocupada seguirá manteniendo su dominio sobre el terreno inundado.

C.L.V.

**ARTÍCULO 916.** Cuando dos cosas muebles que pertenecen a dos dueños distintos, se unen de tal manera que vienen a formar una sola, sin que intervenga mala fe, el propietario de la principal adquiere la accesoria, pagando su valor.

Se regula aquí un tipo de accesión en bienes muebles, que con antecedentes en el derecho romano y en las *Leyes de Partida*, se conoce en doctrina como incorporación o adjunción, y se caracteriza por la unión de dos cosas muebles que, conservando su identidad, vienen a formar un solo objeto para lo sucesivo.

Para determinar los efectos de la unión o incorporación de cosas, dos aspectos son fundamentales: 1. El carácter de principal de una cosa sobre la otra, y 2o. La determinación de la buena o mala fe en la incorporación. En relación con el primer aspecto los aa. 917, 918 y 919 fijan las reglas para calificar la accesoriedad y principalidad. En cuanto al segundo, cuatro hipótesis tiene en cuenta el legislador para resolver los conflictos jurídicos resultantes de la unión de cosas: 1a. Que haya buena fe en el dueño de la cosa principal y en el de la accesoria, (hipótesis prevista en este artículo y en el 920); 2a. Que haya mala fe en el dueño de la cosa accesoria y buena fe en el propietario de la principal (caso regulado en el a. 922); 3a. Que haya mala fe en el propietario de la cosa principal y buena fe en el dueño de la accesoria (supuesto de que trata el a. 923); y 4a. Que haya mala fe tanto en el dueño de la cosa principal como en el de la accesoria (a esta situación se refiere el a. 924).

Este artículo prevé el caso de adjunción en que los propietarios de las cosas unidas obran de buena fe, supuesto en el cual, con base en la regla de que lo accesorio cede a lo principal, se dispone que el propietario de la cosa principal adquiere la accesoria. Empero la ley, tomando en cuenta la buena fe del dueño de la cosa accesoria, que no debe ver disminuido su patrimonio sin causa en beneficio de otro, ordena se le dé una compensación, es decir, manda que el dueño de la cosa principal al adquirir la accesoria, indemnice el valor de ésta.

Lo establecido en este precepto es, por analogía, aplicable al caso de unión de tres o más cosas muebles.

C.L.V.

**ARTÍCULO 917.** Se reputa principal, entre dos cosas incorporadas, la de mayor valor.

Para los efectos de adjunción, la relación de accesорiedad se determina en nuestro derecho positivo atendiendo al valor pecuniario de las cosas unidas, reputándose como principal la cosa de mayor valor. Con esto se consagra un criterio racional, justificable económica y psicológicamente, pues el valor económico, sirve comúnmente en las relaciones humanas para apreciar las cosas.

C.L.V.

**ARTÍCULO 918.** Si no pudiere hacerse la calificación conforme a la regla establecida en el artículo que precede, se reputará principal el objeto cuyo uso, perfección o adorno se haya conseguido por la unión del otro.

Cuando fuese imposible determinar lo principal y lo accesorio por la regla del mayor valor, por tener las cosas unidas igual valor, habrá que recurrir al criterio establecido en este artículo: el del destino económico de las cosas, criterio que se expresa por el legislador a través de una forma ejemplificativa, al disponer que se reputará principal el objeto cuyo uso, perfección o adorno se haya conseguido por la unión del otro.

Solución diferente a la de nuestro CC es la existencia en legislaciones como la francesa, italiana y española, que como primera regla establecen que es cosa principal, entre dos unidades, aquella cuyo uso, perforación o adorno se ha conseguido con la unión de otra; y como criterio supletorio consagran el del mayor valor.

C.L.V.

**ARTÍCULO 919.** En la pintura, escultura y bordado; en los escritos, impresos, grabados, litografías, fotograbados, oleografías, cromolitografías, y en las demás obtenidas por otros procedimientos análogos a los anteriores, se estima accesorio la tabla, el metal, la piedra, el lienzo, el papel o el pergamo.

Con base en el aprecio social y comercial que en las relaciones humanas existe respecto de ciertas cosas, este artículo da soluciones casuísticas para calificar la accesорiedad en una lista de casos que no es exhaustiva, sino simplemente indicativa, pudiendo ser ampliada por la analogía.

C.L.V.

**ARTÍCULO 920.** Cuando las cosas unidas puedan separarse sin  
detrimento y subsistir independientemente, los dueños  
respectivos pueden exigir la separación.

La adjunción o incorporación supone que en forma permanente dos cosas muebles se unen constituyendo una tercera. Si hay posibilidad de separación sin daño, y las cosas pueden subsistir independientemente, no habrá propiamente caso de accesión, sino que las cosas incorporadas podrán volver a sus dueños, mismos que tendrán derecho a pedir la separación. Así, en esta hipótesis, no cede lo accesorio a lo principal, y una vez separadas las cosas, el conflicto jurídico quedará terminado.

C.L.V.

**ARTÍCULO 921.** Cuando las cosas unidas no pueden separarse sin  
que la que se reputa accesoria sufra deterioro, el dueño de  
la principal tendrá también derecho de pedir la separa-  
ción; pero quedará obligado a indemnizar al dueño de la  
accesoria, siempre que éste haya procedido de buena fe.

El derecho que este artículo concede al dueño de la cosa principal, de pedir la separación de lo unido, no obstante se cause daño a la cosa accesoría, muestra el interés del legislador en proteger las cosas consideradas como principales de uniones o incorporaciones que pudieron no resultarles benéficas. Empero, para que surja este derecho es indispensable que el dueño de la cosa principal haya obrado de buena fe en la incorporación, pues si actuó de mala fe se estará, o bien, ante la hipótesis prevista en el a. 923, o ante la del 924 (según que a esa mala fe concurra o no la mala fe del dueño de la cosa accesoría).

El supuesto aquí regulado, requiere que el dueño de la cosa accesoría haya obrado de buena fe. Si actuó de mala fe, pierde la cosa accesoría, sin derecho a indemnización alguna, la cual pasa por accesión al dueño de la cosa principal, quien, ya como propietario de todo lo unido, no necesita presentar solicitud alguna para realizar la separación. (Véase a. 922).

Por otra parte, no debe perderse de vista, atento lo previsto en este artículo y lo establecido en el 916, que el dueño de la cosa principal que obró de buena fe, puede respecto del dueño de la cosa accesoria que actuó también de buena fe, ejercitar el derecho que aquí se le concede a pedir la separación de lo unido, restituyendo la cosa accesoria a su dueño e indemnizándolo por los daños que éste haya sufrido con la separación, caso en que no habrá accesión; o bien, en ejercicio del derecho de accesión, puede quedarse con la cosa accesoria, pagando su valor. (Véase comentario al a. 916).

C.L.V.

**ARTÍCULO 922.** Cuando el dueño de la cosa accesoria es el que ha hecho la incorporación, la pierde si ha obrado de mala fe; y está, además, obligado a indemnizar al propietario de los perjuicios que se le hayan seguido a causa de la incorporación.

Este artículo prevé la hipótesis de unión o incorporación de cosas muebles en que el propietario de la cosa accesoria ha obrado de mala fe, en tanto que el dueño de la cosa principal ha procedido de buena fe. El conflicto jurídico surgido en este caso es resuelto por el legislador haciendo operar la accesión: el propietario de la cosa principal adquiere la accesoria; pero, sin que el que deja de ser dueño de ésta tenga derecho a indemnización alguna, quedando, además, obligado a indemnizar al propietario de la cosa principal los daños y perjuicios que éste haya sufrido por la incorporación. Se sanciona, de esta manera, muy justamente, la conducta ilícita del dueño de la cosa accesoria que, a sabiendas de que una cosa no era suya (la principal), hizo la incorporación.

Atento al principio de que la buena fe se presume, salvo prueba en contrario, el dueño de la cosa principal deberá acreditar la mala fe del dueño de la cosa accesoria, para que proceda lo establecido en este artículo.

C. L. V.

**ARTÍCULO 923.** Si el dueño de la cosa principal es el que ha procedido de mala fe, el que lo sea de la accesoria tendrá derecho a que aquél le pague su valor y le indemnice de los daños y perjuicios; o a que la cosa de su pertenencia se separe, aunque para ello haya de destruirse la principal.

Este artículo regula el caso de incorporación o unión de cosas muebles en que el dueño de la cosa principal ha procedido de mala fe y el dueño de la accesoria ha obrado de buena fe. El conflicto jurídico, en esta situación, se resuelve concediendo al dueño de la cosa accesoria un derecho a optar entre que el dueño de la cosa principal le pague el valor de aquélla, más los daños y perjuicios que la incorporación le haya ocasionado, o que la cosa accesoria se separe, aunque para ello haya de destruirse la principal. Si opta por lo primero habrá accesión; si se decide por lo segundo no. Aunque este artículo no lo exprese, en caso de elegir la separación, el dueño de la cosa accesoria, tendrá derecho a que se le paguen los daños y perjuicios que la incorporación y la separación le hayan ocasionado; esto con fundamento en lo dispuesto en lo a. 1910 (véase comentario), en virtud del proceder ilícito del propietario de la cosa principal.

Una cuestión se plantea, y es la relativa a si el derecho que concede este artículo a pedir la separación es aplicable a las uniones de cosas de que trata el a.

919. Al respecto, creemos que tal derecho sólo opera en el supuesto de ser la separación factible, no así cuando resulte imposible.

C.L.V.

**ARTÍCULO 924.** Si la incorporación se hace por cualquiera de los dueños a vista o ciencia y paciencia del otro, y sin que éste se oponga, los derechos respectivos se arreglarán conforme a lo dispuesto en los artículos 916, 917, 918 y 919.

Cuando la incorporación se hace por uno de los dueños a vista o ciencia y paciencia del otro, sin que éste se oponga, puede considerarse ello como una aceptación tácita (a. 1803) y ambos estarían actuando de común acuerdo.

Reafirma esta opinión el propio artículo que se comenta cuando dispone que esta manifestación recíproca de voluntades debe regirse por las disposiciones que consagran los aa. 916 al 919 los cuales se encargan de señalar a la persona que se hará dueño de la nueva especie.

Creemos que no debe aplicarse al artículo que se comenta el caso de excepción que considera el a. 905, porque los aspectos que señalan ambas disposiciones son distintos ya que mientras el a. 895 establece una situación de privilegio en favor del propietario del suelo, no ocurre lo mismo en el artículo en comentario.

Finalmente el a. 905 considera un caso de excepción al principio de la buena fe (aa. 257 y 807) y es sabido que las excepciones no admiten interpretaciones analógicas (a. 11).

C.L.V.

**ARTÍCULO 925.** Siempre que el dueño de la materia empleada sin su consentimiento, tenga derecho a indemnización, podrá exigir que ésta consista en la entrega de una cosa igual en especie, en valor y en todas sus circunstancias a la empleada; o bien en el precio de ella fijado por peritos.

A efecto de que pueda obtener una restitución en especie el propietario de una cosa que no dio su consentimiento para que fuera incorporada a otra u otras, la ley le concede, siempre que tenga derecho a indemnización, la facultad de optar entre exigir la entrega de cosa igual en especie, en valor y en todas sus circunstancias a la incorporada; o bien exigir su precio, fijado por peritos. Esto, desde luego, sin detrimento del derecho que le pudiera corresponder a exigir indemnización por los daños y perjuicios que la incorporación le hubiese causado.

C.L.V.

**ARTÍCULO 926.** Si se mezclan dos cosas de igual o diferente especie, por voluntad de sus dueños o por casualidad, y en este último caso las cosas no son separables sin detriimiento, cada propietario adquirirá un derecho proporcional a la parte que le corresponda, atendido el valor de las cosas mezcladas o confundidas.

Se prevé aquí el caso de mezcla de cosas muebles, pertenecientes a distintos dueños, fenómeno en donde sin formarse una cosa nueva, las cosas mezcladas han perdido su identidad, las más de las veces, de tal manera que no cabe su separación. Si la mezcla es de cuerpos sólidos (p.e. granos de trigo) suele la doctrina hablar de conmixtión, y cuando es de líquidos (vinos, aceites, etc.), de confusión. Sin embargo como el CC no distingue la conmixtión y la confusión para someter su regulación a disposiciones distintas, sino que para ambas los efectos son iguales, tal diferenciación, desde un punto de vista legislativo, carece de interés.

Frente a los supuestos típicos de accesión, sucede que respecto de la mezcla o confusión no se habla de una cosa principal y otra accesoria; y es que tratándose de una mixtura de líquidos o sólidos, ninguna de las cosas puede decirse absorbida por una principal. De aquí que una consecuencia normal en esta materia sea, en vez de la accesión, la producción de una copropiedad, aunque en todo caso el efecto depende del hecho que haya causado la mezcla.

En este artículo se regula la hipótesis de mezcla producida por voluntad de los dueños de las cosas mezcladas, y mezcla proveniente de la casualidad. En ambos casos dispone la ley que se genera una copropiedad, en donde cada propietario adquiere un derecho proporcional a la parte que le corresponda, atendido el valor de las cosas mezcladas o confundidas. Pero en el caso de mezcla voluntaria la copropiedad es voluntaria, en cambio en la casual lo es por disposición de la ley. De donde resulta lógico que en este segundo se excluya la copropiedad cuando las cosas sean separables sin detriemento: entonces lo procedente es la separación, ya que la mezcla no se verificó por voluntad de los propietarios.

C.L.V.

**ARTÍCULO 927.** Si por voluntad de uno solo, pero con buena fe, se mezclan o confunden dos cosas de igual o diferentes especies, los derechos de los propietarios se arreglarán por lo dispuesto en el artículo anterior; a no ser que el dueño de la cosa mezclada sin su consentimiento, prefiera la indemnización de daños y perjuicios.

Este artículo regula la hipótesis de mezcla o confusión de dos cosas sólo por voluntad del propietario de una de ellas, y de buena fe. La solución que el código

da a este conflicto es en el sentido de conceder al dueño de la cosa mezclada sin su consentimiento un derecho a optar entre una copropiedad sobre lo mezclado, en la que tendrá un derecho proporcional a la parte que le corresponda, atendido el valor de las cosas mezcladas; o exigir indemnización de daños y perjuicios. Si se opta por lo primero la accesión queda excluida; si se decide por lo segundo, el mezclador adquiere por accesión la cosa con que hizo la mezcla, pero, con obligación de pagar los daños y perjuicios ocasionados.

C.L.V.

**ARTÍCULO 928.** El que de mala fe hace la mezcla o confusión, pierde la cosa mezclada o confundida que fuere de su propiedad, y queda, además, obligado a la indemnización de los perjuicios causados al dueño de la cosa o cosas con que se hizo la mezcla.

Prevé este artículo el supuesto de mezcla o confusión de cosas por voluntad del dueño de una de ellas, y de mala fe. En este caso el código resuelve el conflicto sancionando la mala fe del mezclador, no sólo con la pérdida de la cosa de su propiedad, la cual pasa por accesión al dueño de la cosa o cosas que no dio su consentimiento para la mezcla, sino también con la obligación de indemnizar a éste por los daños y perjuicios que la mezcla le hubiere causado.

C.L.V.

**ARTÍCULO 929.** El que de buena fe empleó materia ajena en todo o en parte, para formar una cosa de nueva especie, hará suya la obra, siempre que el mérito artístico de ésta, exceda en precio a la materia, cuyo valor indemnizará al dueño.

Trata este artículo de un tipo de accesión, a la que la doctrina llama especificación, que resulta cuando alguien empleando su trabajo transforma la materia ajena, para crear una cosa de nueva especie (lo que ocurre, p.e., cuando con bronce o mármol se hace una estatua).

Se presenta aquí una incorporación de trabajo a una cosa. ¿A quién pertenece la especie formada? ¿Al dueño de la materia o al que la transformó con su trabajo? El código da solución a este conflicto con base en el principio de que lo accesorio sigue la suerte de lo principal, y con base, también en la buena o mala fe con que proceda el autor de la obra.

Como regla para determinar cuál de las cosas mezcladas es principal y cual accesoria, la ley emplea el criterio del mayor valor, y fija como cosa principal el trabajo cuando el mérito artístico de la obra excede en precio a la materia. En

este caso, si el que empleó la materia actuó de buena fe, adquiere por accesión, la nueva especie formada, pero con obligación de pagar el valor de la materia al dueño (o mejor dicho, al que por operar la accesión a favor del transformador, dejó de ser dueño). El mayor problema aquí será determinar, mediante oportuna estimación, el valor del mérito artístico, para así poder compararlo en precio, con el de la materia.

C.L.V.

**ARTÍCULO 930.** Cuando el mérito artístico de la obra sea inferior en precio a la materia, el dueño de ésta hará suya la nueva especie, y tendrá derecho, además, para reclamar indemnización, de daños y perjuicios; descontándose del monto de éstos el valor de la obra, a tasación de peritos.

Cuando una persona de buena fe emplea materia ajena y la transforma creando una cosa de nueva especie, si el mérito artístico de la obra es inferior en precio a la materia empleada, en aplicación del principio de que lo accesorio sigue la suerte de lo principal, el dueño de la cosa de mayor valor, que en este caso es la materia, hará suya por accesión la nueva especie, y tendrá, además, derecho a reclamar los daños y perjuicios que la especificación le hubiese ocasionado, descontándose del monto de éstos el valor del mérito artístico de la obra, a juicio de peritos.

Solución diferente a la aquí establecida, es la que contiene el CC español (a.383, segundo párrafo), donde el dueño de la materia puede, a su elección, quedarse con la nueva especie, previa indemnización del valor de la obra, o pedir indemnización de la materia (a. 383 del CC).

C.L.V.

**ARTÍCULO 931.** Si la especificación se hizo de mala fe, el dueño de la materia empleada tiene derecho de quedarse con la obra sin pagar nada al que la hizo, o exigir de éste que le pague el valor de la materia y le indemnice de los perjuicios que se le hayan seguido.

Si una persona de mala fe emplea materia ajena y la transforma creando una cosa de nueva especie, no importa que el mérito artístico de la obra sea superior en precio al valor de la materia, el dueño de ésta tiene derecho a quedarse con la obra, sin pagar nada al que la hizo; o si lo prefiere puede exigir se le pague el valor de la materia más los daños y perjuicios que la especificación le haya causado. Si elige lo primero, la accesión habrá operado en su favor, sin tener que

dar nada a cambio; si se decide por lo segundo, la obra quedará al especificante, quien tendrá obligación de pagarle el valor de la materia y daños y perjuicios.

Hay quien opina que la solución que da el legislador de conceder al dueño de la materia derecho de quedarse con la obra, sin pagar nada al que la hizo, es injusta, toda vez que permite que el dueño de materia de escasísimo valor pueda adquirir el dominio de una verdadera obra artística, escultórica, etc., sin dar nada a cambio del genio del artista.

Creemos que una solución más justa sería aquella que tomando en cuenta el valor del mérito artístico y el de la materia, aplicara el principio de que lo accesorio sigue la suerte de lo principal, y dispusiera que en caso de que la cosa principal fuera el mérito artístico, el especificador adquiriría la obra por accesión, pero con obligación de pagar el valor de la materia más los daños y perjuicios que al dueño se hubiese causado. En caso de que lo principal fuese la materia, podría darse un derecho de opción al dueño de ella para elegir entre quedarse con la obra, sin pagar nada a cambio, y si con derecho a reclamar los daños y perjuicios que la especificación le hubiese causado; o bien elegir que la obra quede al especificador, pero con obligación, para éste, de pagarle el valor de la materia más los daños y perjuicios.

Conviene hacer notar que para la especificación no ha previsto el legislador la posibilidad de separación de lo unido, disponiendo en todo caso la accesión.

C.L.V.

#### **ARTÍCULO 932. La mala fe en los casos de mezcla o confusión se calificará conforme a lo dispuesto en los artículos 904 y 905.**

La buena o mala fe son elementos fundamentales para determinar los efectos de la mezcla o confusión y, en general, de todos los casos de accesión por unión o incorporación de cosas, donde interviene la voluntad reflexiva del hombre para hacer o dejar, sin oponerse, que se realice la unión. Este precepto remite a los aa. 904 y 905 para el discernimiento, en materia de mezcla o confusión, de la mala fe.

Siguiendo el contenido de los aa. 904 y 905 puede decirse que hay mala fe en el mezclador cuando hace la mezcla o confusión, o permite, sin reclamar, que con cosa o cosas suyas se haga por otro respecto de cosa o cosas que sabe son ajena, no pidiendo previamente al dueño de éstas su consentimiento por escrito. Se entiende que hay mala fe por parte del dueño de la cosa o cosas con que el mezclador mezcló las suyas, cuando a pesar de no haber autorizado la mezcla, no se opone a ella y permite que a su vista, ciencia y paciencia se realice (véanse comentarios a los aa. 904 y 905).

Las reglas de los aa. 904 y 905, sirven, igualmente, por analogía, para calificar la mala fe en los casos de especificación y adjunción.

C.L.V.

## CAPITULO V

### Del dominio de las aguas

**ARTÍCULO 933.** El dueño del predio en que exista una fuente natural, o que haya perforado un pozo brotante, hecho obras de captación de aguas subterráneas o construido aljibe o presas para captar las aguas fluviales tiene derecho a disponer de esas aguas; pero si éstas pasan de una finca a otra, su aprovechamiento se considerará de utilidad pública y quedará sujeto a las disposiciones especiales que sobre el particular se dicten.

El dominio del dueño de un predio sobre las aguas de que trata este artículo, no perjudica los derechos que legítimamente haya podido adquirir a su aprovechamiento los de los predios inferiores.

La doctrina distingue dos clases de aguas: las que nacen del seno de la tierra — tengan o no un curso exterior — cuya fluencia es continua; se les llama “aguas vivas”. Las que caen del espacio (lluvia) y no tienen curso exterior más que accidentalmente, y las que provienen del deshielo o de las nieves. Este precepto se refiere a ambas clases de aguas. Se les considera accesorias del fundo y se les aplica el principio de que la propiedad del suelo importa la del subsuelo y la del espacio aéreo que se halla encima del mismo. Pero, si el agua sale del predio en que tiene su origen sin que el propietario la haya utilizado para cualquier fin licito, deja de pertenecerle y no podrá reclamar su restitución o pago alguno de quienes se sirvan del elemento líquido.

Este artículo reconoce al dueño del predio en que nace una fuente natural, el derecho de usarla según su voluntad; podrá hacerla desaparecer por vías subterráneas, transmitir su propiedad por compraventa o donación, retenerla en reservorios o formar con ella juegos de agua para su placer. Esta libertad ilimitada de usar del agua de una fuente natural la tiene solamente el propietario del terreno en que la fuente nace; si el agua corre de una finca a otra, se considerará de utilidad pública y quedará sometida a disposiciones especiales; por lo tanto, el dueño de un predio por donde el agua pasa, sin haber nacido allí, no podrá disponer de la misma arbitrariamente. Ver a. 27 de la C., párrafo 2.

C.G.M.

**ARTÍCULO 934.** Si alguno perforase pozo o hiciere obras de captación de aguas subterráneas en su propiedad, aunque por esto disminuya el agua del abierto en fundo ajeno, no está obligado a indemnizar; pero debe tenerse en cuenta lo dispuesto en el artículo 840.

Las aguas, antes deemerger a la superficie, recorren un considerable espacio subterráneo. Quien, por medio de excavaciones hechas en su heredad, corte las vetas que alegan agua al terreno de otro, no estará obligado a indemnizar: la propiedad del suelo implica la del subsuelo y el consiguiente derecho de excavar y de hacer obras a cualquier profundidad. Si la excavación penetrase en subsuelo ajeno, el propietario de ese subsuelo tendría el derecho de oponerse a la obra.

De acuerdo al a. 840, si la captación de aguas subterráneas no tuviese otro resultado que el de perjudicar a otro propietario, sin beneficio para aquél que realizó la obra, éste estaría obrando ilícitamente, con abuso de su derecho, y la obra podría ser interdictada. No es necesario que se pruebe la intención de perjudicar: basta el hecho objetivo de que se perjudique a un tercero sin beneficio alguno para quien realizó la obra (perforación de pozo o captación de aguas subterráneas).

C.G.M.

#### ARTÍCULO 935. El propietario de las aguas no podrá desviar su curso de modo que cause daño a un tercero.

La prohibición consagrada en este artículo tiene un doble aspecto: *a)* por un lado, ningún propietario podrá desviar el curso de las aguas de modo que el único resultado sea privar de ellas a los predios inferiores (canalizándola fuera de su curso natural, propendiendo a que se estanque de manera insalubre) ni plantar arbustos para procurarse tierras de aluvión a expensas de sus vecinos, etc; *b)* por otra parte, no podrá realizar construcciones que desvíen sus aguas sobrantes de manera que éstas se precipiten sobre un fundo vecino.

El propietario de un fundo inferior está obligado a soportar el agua que se vierte sobre su predio por disposición geográfica natural; pero puede oponerse a todo aquello que haga el dueño de un fundo superior para agraviar esa situación. Aquí deben conciliarse dos intereses opuestos: el del propietario del fundo superior, de cultivar su predio como mejor le convenga y de desembarazarse de las aguas superfluas; y el del dueño del fundo inferior, de no ser lesionado por el pasaje de aguas fuera de su curso natural. La perpetuidad del curso del agua le asigna necesariamente un lecho determinado, que el propietario del terreno superior no puede cambiar, sin consentimiento del tercero que pudiese resultar perjudicado. (Ver: Pardessus, J. M., *Traité des servitudes*, Paris, Librairie de la Cour de Cassation, 1838, pp. 172-395).

C.G.M.

#### ARTÍCULO 936. El uso y aprovechamiento de las aguas de dominio público se regirá por la ley especial respectiva.

La ley que rige el uso y aprovechamiento de las aguas del dominio público es la

LFA, publicada en el DO del 11 de febrero de 1972. Esta ley es reglamentaria de los párrafos quinto y sexto del a. 27 constitucional. Su objeto es el de regular la explotación, uso y aprovechamiento de las aguas propiedad de la nación, incluidas las del subsuelo, libremente alumbradas por obras artificiales. El a. 5 de la referida ley, en sus XI fracciones, enumera las aguas que son propiedad de la nación.

C.G.M.

**ARTÍCULO 937.** El propietario de un predio que sólo con muy costosos trabajos pueda proveerse del agua que necesite para utilizar convenientemente ese predio, tiene derecho de exigir de los dueños de los predios vecinos que tengan aguas sobrantes, que le proporcionen la necesaria, mediante el pago de una indemnización fijada por peritos.

El propietario de un fundo situado en un nivel inferior, desde un punto de vista topográfico, tiene la obligación de recibir las aguas que naturalmente corran desde un fundo superior. En contrapartida y de acuerdo con lo dispuesto en este precepto, puede reclamar que se le proporcione el agua sobrante, mediante el pago de un precio. Esta es una servidumbre de agua, que debe soportar el dueño del fundo superior, así como el de todo predio que haya sido favorecido por la naturaleza en materia de aguas, con relación a sus vecinos para quienes sea demasiado costoso obtenerla de su propia heredad.

C.G.M.

## **CAPITULO VI**

### **De la copropiedad**

**ARTÍCULO 938.** Hay copropiedad cuando una cosa o un derecho pertenezcan pro-indiviso a varias personas.

El derecho real de dominio o propiedad, generalmente pertenece a una sola persona a quien se conoce con el nombre de propietario individual o titular del derecho; pero también puede pertenecer colectivamente a un conjunto de personas, en cuyo caso toma el nombre de comunidad, indivisión, copropiedad, condominio, propiedad colectiva o cualquiera otra denominación semejante, que destaque su carácter de propiedad común.

Puede recaer sobre bienes singulares o sobre universalidades de derecho.

Algunos autores consideran que esta especie de propiedad debiera denominarse comunidad, la que tomaría el nombre específico de copropiedad si recae sobre cosas singulares y simplemente comunidad cuando lo hace sobre universalidades jurídicas, como herencias, sociedades en liquidación; incluso hay

quienes consideran que puede tener este carácter la sociedad conyugal durante su vigencia y con mayor razón, después de su disolución.

El CC del DF designa indistintamente con el nombre de comunidad a la copropiedad, en los aa. 942, 943, 950 y 969.

Tiene el a. 938 una redacción muy parecida al a. 392 del CC español, sólo que en este último cuerpo de leyes se emplea la expresión comunidad que es más amplia que copropiedad. Dice esa disposición: "Hay comunidad cuando la propiedad de una cosa o de un derecho pertenecen pro indiviso a varias personas".

¿Este cambio de redacción, significó acaso un cambio de criterio? ¿Se quiso limitar este capítulo sólo a la propiedad común sobre cosas singulares?

Con respecto a la sucesión hereditaria, que es una universalidad de derecho y un patrimonio en liquidación, el libro tercero contiene en varias de sus disposiciones el reconocimiento de la propiedad común, cuando existen varios herederos o cuando los bienes de la sucesión se encuentran confundidos con los de la sociedad conyugal. (aa. 1281, 1284, 1288, 1289, 1291, 1292, 1650, 1704, 1779, 2009 y 2208).

Se caracteriza esta modalidad especial del derecho de propiedad por su complejidad y ambigüedad, pues tanto el bien singular como el universal que es objeto de este derecho pertenece por entero a todos los propietarios en conjunto y también a cada uno de ellos en particular, mientras exista la indivisión. Los derechos de los copropietarios son análogos, de igual naturaleza, dice Soma-rriva, su derecho no se extiende a una parte material de la cosa, la cual está indivisa, sino que hay una indivisión intelectual o de cuota del derecho que se llama cuota parte o parte alicuota, que viene siendo una fracción numérica.

Mientras existe la indivisión, no pertenece una parte determinada de la cosa a cada uno de los copropietarios, sino toda ella, pero existe en cambio un derecho ideal, intelectual, representativo de la cuota que a cada comunero le corresponde en la copropiedad. Este derecho ideal puede cederse por acto entre vivos o trasmítirse por causa de muerte, pero lo que se cede o trasmite, no es una parte del bien sino la cuota ideal representativa del porcentaje que le corresponde a cada participante. Sólo una vez que se haga la división, se sabrá con certeza qué parte del bien corresponderá a cada indivisario.

L.C.P.

**ARTÍCULO 939.** Los que por cualquier título tienen el dominio legal de una cosa, no pueden ser obligados a conservarlo pro indiviso, sino en los casos en que por la misma naturaleza de las cosas o por determinación de la ley, el dominio es indivisible.

Los propietarios pueden en cualquier momento pedir la división de la cosa que les pertenece en común.

El mismo principio consagra el a. 1768 respecto de la sucesión hereditaria. Dispone este artículo que ningún heredero puede ser obligado a permanecer en la indivisión de los bienes ni aun por prevención del testador.

¿Puede pactarse la indivisión por un tiempo determinado? No lo dice expresamente la ley. (Véase a. 1769).

En otras legislaciones se permite el pacto de indivisión, pero por tiempos relativamente breves, pues no goza de simpatía la copropiedad por los problemas que pueden generarse entre los integrantes de este estado jurídico y por la inamovilidad que crea en el comercio jurídico.

Con respecto a la sucesión hereditaria el a. 1768 es categórico. Sin embargo, puede suspenderse la participación en los casos que señalan los aa. 1377, 1648 y 1769.

Si las cosas son indivisibles por su naturaleza o por disposición de la ley, como ocurre con los elementos comunes de un régimen de propiedad en condominio, no podrá procederse a la división.

L.C.P.

**ARTÍCULO 940.** Si el dominio no es divisible, o la cosa no admite cómoda división y los partícipes no se convienen en que sea adjudicada a alguno de ellos, se procederá a su venta y a la repartición de su precio entre los interesados.

Cuando el dominio no es divisible o la cosa no admite cómoda división o disminuye considerablemente de precio, pueden los partícipes convenir que la especie sea adjudicada a alguno de ellos.

Por medio de la adjudicación uno de los copropietarios adquiere para sí la totalidad del bien común abonando a los otros el valor de sus respectivas cuotas. La forma de pago será la que acuerden los interesados.

La adjudicación extingue la copropiedad y el dominio de la cosa se singulariza en el interesado que la adquiere para sí en forma exclusiva.

Se discute si la adjudicación es título traslaticio o declarativo de dominio. Este aspecto será estudiando al comentar el a. 950.

Si ninguno de los copropietarios se interesa por adjudicarse el bien común, se venderá a terceros y el precio que se obtenga se repartirá entre los interesados en proporción a sus cuotas en la comunidad.

L.C.P.

**ARTÍCULO 941.** A falta de contrato o disposición especial, se regirá la copropiedad por las disposiciones siguientes.

Dispone este artículo que la copropiedad puede emanar de un contrato, en el

que podrían pactarse las modalidades especiales a que quedaría regida esta figura jurídica durante la indivisión.

Tiene esta disposición importancia doctrinaria y práctica. Pothier, el destacado jurista francés consideraba que la comunidad era un cuasicontrato, criterio que ha sido acogido en algunas legislaciones de Iberoamérica, en especial las inspiradas en el código civil redactado por don Andrés Bello para la República de Chile y que también ha sido adoptado por Colombia, Ecuador y Venezuela, entre otros países. El a. 2304 del CC chileno dice: "La comunidad de una cosa universal o singular, entre dos o más personas, sin que ninguna de ellas haya contratado sociedad o celebrado otra convención relativa a la misma, es una especie de cuasicontrato".

La opinión de Pothier es criticada por Laurent. Dice que no existen más cuasicontratos que aquellos que la ley señala y el CC francés no califica a la comunidad como un cuasicontrato.

Agrega que una comunidad puede nacer de un contrato cuando varias personas adquieren en común una cosa de la cual puede resultar una sociedad o una simple comunidad de hecho. Si existe la comunidad en virtud de una convención, ello excluye la idea de un cuasicontrato. (Laurent, *Principes de droit civil français*, t. 26, no. 432, p. 437).

Como lo expresa Laurent, por el solo hecho de que varias personas adquieran una cosa en común se forma de inmediato una comunidad en donde, sin quererlo expresamente, los adquirentes contraen obligaciones y obtienen beneficios recíprocos; pero también puede pactarse una comunidad mediante un contrato, para explotar, p.e. una industria o un caballo de carreras, sin que exista entre las partes sociedad alguna, como puede también pactarse la indivisión después de constituida la copropiedad.

Para Laurent, si existe o puede existir una comunidad mediante un contrato, queda descartada la idea del cuasicontrato.

Si no existe contrato o disposición especial, la copropiedad se regirá por las normas que señala el CC en el capítulo relativo a la "copropiedad".

L.C.P.

**ARTÍCULO 942.** 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.

El bien común puede producir beneficios o soportar cargas. Los copartícipes disfrutarán de los beneficios y soportarán las cargas en forma proporcional a sus respectivas cuotas o porcentajes.

Se presume que son iguales las cuotas de los copropietarios mientras no se acredite lo contrario.

Es interesante consignar que este artículo en su párrafo segundo emplea la expresión "comunidad" para referirse a la copropiedad, palabra que también emplean los aa. 943, 950 y 969.

¿Acaso son una misma cosa la copropiedad y la comunidad?

Al respecto hay opiniones divergentes. El autor español Luis Donderis T. dice que "La comunidad tiene sentido amplio, comprende todas las relaciones en las que el sujeto del derecho sean varias personas al mismo tiempo. La copropiedad es un concepto restringido de la comunidad; cuando ésta tiene por objeto el derecho de propiedad sobre una cosa".

De acuerdo con esta opinión, la comunidad podría formarse sobre un bien determinado o sobre una universalidad jurídica. La copropiedad sería una especie de comunidad que recaería sobre un bien singular, perfectamente determinado e individualizado. Con respecto a la indivisión que pudiera recaer sobre un patrimonio o una universalidad jurídica, existiría también una especie de comunidad.

La palabra comunidad sería genérica y la copropiedad sobre un bien determinado, o sobre una universalidad jurídica serían especies de comunidad.

El a. 938 del CC dispone que hay copropiedad cuando una cosa o un derecho pertenecen pro-indiviso a varias personas.

Se refiere esta disposición a cosas singulares cuando emplea las expresiones "una cosa" o "un derecho".

Otros autores opinan que la expresión comunidad comprende cualquier clase o categoría de "indivisión" e incluso hay legislaciones que le dan ese significado a la expresión ya dicha. El a. 2304 del CC chileno que se ha transscrito en el comentario del artículo anterior, así lo dispone.

L.C.P.

**ARTÍCULO 943.** Cada partícipe podrá servirse de las cosas comunes, siempre que disponga de ellas conforme a su destino y de manera que no perjudique el interés de la comunidad, ni impida a los copropietarios usarla según su derecho.

Esta disposición consagra el principio de que durante la indivisión, si bien no se encuentra radicado el dominio de ninguno de los condóminos sobre una parte determinada de la cosa común, todos ellos están facultados para usarla conforme al destino que tenga, siempre que al hacerlo no perjudiquen el interés de los demás comuneros, ni impidan a éstos usarla de acuerdo con el derecho que les asiste.

El uso que hagan los copropietarios debe estar de acuerdo con el destino que

tenga la cosa. Un vehículo destinado a la explotación de un negocio no podría utilizarse en paseos o recreaciones, ni en forma exclusiva en actividades propias de uno solo de los comuneros, pues su empleo no debe impedir usar la especie de acuerdo al derecho que asiste a los demás condóminos.

L.C.P.

**ARTÍCULO 944.** Todo copropietario tiene derecho para obligar a los participes a contribuir a los gastos de conservación de la cosa o derecho común. Sólo puede eximirse de esta obligación el que renuncie a la parte que le pertenece en el dominio.

Los gastos de conservación de la cosa común deben ser cubiertos por los copropietarios en forma proporcional a sus respectivas cuotas, por disponerlo así el a. 942.

De la redacción de este artículo pareciera desprenderse que cualquiera de los copropietarios podría efectuar estos gastos y obligar después a los participes a contribuir a su pago.

Algunos autores consideran que las obligaciones que emanan de estos actos son de aquellas denominadas reales o *propter rem* pues la contribución a los gastos sería una carga real que pesaría sobre el bien.

La SCJN, se refiere a esta clase de obligaciones en una ejecutoria que aparece publicada en *Ediciones Mayo* de 1955 a 1963 en el texto denominado "Jurisprudencia y tesis sobresalientes", 3a. Sala, p. 669. Se trata de una sentencia de 12 de junio de 1959 cuyo texto es el siguiente:

Se distinguen las obligaciones *propter rem* de las personales: I. Porque siendo éstas autónomas por cuanto no dependen de la existencia de una cosa, las *propter rem* sí dependen estrictamente de una cosa en relación a la cual se presentan como cargas; II. Porque el sujeto pasivo de las *propter rem* permanece obligado en tanto que posea la cosa, siendo así que desaparece la obligación de dicho sujeto si la cosa se destruye o si se trasmite a un tercero, éste será quien reporte la obligación y ya no aquél, puesto que lo estuvo sólo en tanto que era propietario o poseedor, y de donde precisamente se saca la consecuencia de que las obligaciones *propter rem* se extinguen por el abandono de la cosa sobre la que recaen, mientras que las obligaciones personales jamás pueden extinguirse o eludirse por dicho abandono, ya que son inherentes de la persona del deudor y no de la cosa de que este es propietario o detentador; III. Porque en las obligaciones *propter rem* la responsabilidad del sujeto pasivo tiene por límite el monto o valor de la cosa afectada en tanto que en las obligaciones personales el deudor responde con todos sus bienes presentes o

futuros, hecha excepción de aquellos que conforme a la ley son inalienables e inembargables; y finalmente; IV. Porque en tanto que el cambio de deudor en las obligaciones personales sólo puede existir si es que el acreedor lo consiente expresa o tácitamente, en las *propter rem* dicho cambio no requiere el consentimiento del sujeto activo, sino que se produce por la simple transmisión del dominio o de la posesión de la cosa.

Si por el contrario, alguno de los copropietarios ocasionare perjuicios en el objeto indiviso, la obligación de indemnizarlos, sería simplemente personal.

Dispone el a. 944 que el propietario indiviso que no quiera o no pueda pagar las cuotas que proporcionalmente se le asignen en los gastos de conservación del bien común, puede eximirse de esta obligación renunciando a la parte que le corresponde en el dominio.

¿Cuáles son las consecuencias de esta renuncia? ¿Equivale ella al abandono? ¿Se transforma por la renuncia en *res nullius* el derecho de dominio, pudiendo ser apropiado por el primer ocupante? ¿Será bien mostrenco si se trata de muebles?

Sobre esta materia es necesario considerar el sistema que sigue la legislación mexicana.

Algunos analistas opinan que la renuncia a que se refiere el a. 944 se hace en beneficio de los demás partícipes. Y que la porción del que renuncia, acrece en forma proporcional, a las cuotas de los otros copropietarios.

Consideran que ésta sería una solución justa, porque si el acrecimiento proveniente de la renuncia beneficia a los demás partícipes, es lógico que la obligación de pagar los gastos de conservación deba recaer por entero sobre éstos.

Agregan que una solución similar contempla el a. 961 con respecto a la medianería.

El a. 2503 considera una forma especial de abandono. Su texto puede servir para aclarar el pasaje oscuro del a. 944. Dice esta disposición que se encuentra ubicada en el capítulo correspondiente al contrato de comodato: "Si el deterioro es tal que la cosa no sea susceptible de emplearse en su uso ordinario, podrá el comodante exigir el valor anterior de ella, abandonando su propiedad al comodatario". En igual sentido véase a. 1121.

L.C.P.

**ARTÍCULO 945.** Ninguno de los condueños podrá, sin el consentimiento de los demás, hacer alteraciones en la cosa común, aunque de ellas pudieran resultar ventajas para todos.

Durante la vigencia del régimen de copropiedad, los derechos de cada uno de sus integrantes tienen características similares. Podrán existir diferencias en cuanto a la proporción que cada cual tenga en la cosa común, pero mientras

subsista el estado de indivisión no podrán localizarse derechos singulares sobre ella.

Las actitudes individuales, traen generalmente, conflictos y discordias que es conveniente evitar. Por estas razones, el legislador no permite que alguno de los copropietarios haga individualmente alteraciones en la cosa común, aunque de ellas pudieran resultar ventajas para todos. Para efectuarlas se requiere del consentimiento de los demás.

L.C.P.

#### ARTÍCULO 946. Para la administración de la cosa común, serán obligatorios todos los acuerdos de la mayoría de los partícipes.

Si las operaciones que deba realizar la comunidad son complejas, puede ser útil y posiblemente necesaria, la designación de un administrador pro-indiviso a quien deberán conferirse las facultades que se estimen convenientes para el buen desempeño de su cometido.

Si no son complejas, podrán hacerse cargo de la administración los copropietarios, individual o colectivamente, sin que ninguno de ellos pueda actuar a su arbitrio, limitándose a ejecutar, solamente, los actos autorizados por la mayoría de los partícipes. Si se extralimitaren y sus actuaciones no son ratificadas por la mayoría, responderán personalmente de las consecuencias que les puede acaecer su extralimitación.

Sólo podrán realizar los administradores los actos que se consideren de administración.

Para la ejecución de actos de disposición se requiere la unanimidad de voluntades.

Hay, no obstante, actos de administración que sólo pueden efectuarse si existe unanimidad, como ocurre con el arrendamiento de bienes comunes, según lo dispone el a. 2403 que dice: "No puede arrendar el copropietario de cosa indivisa sin consentimiento de los otros copropietarios".

Con respecto a la hipoteca del bien común el a. 2902 dispone que "El predio común no puede ser hipotecado sino con consentimiento de todos los propietarios". Hay autores que consideran a la hipoteca como un principio de enajenación por las consecuencias que puede traer consigo el incumplimiento del obligado. De allí que la ley exija el consentimiento unánime para la hipotecación del bien común.

L.C.P.

#### ARTÍCULO 947. Para que haya mayoría se necesita la mayoría de copropietarios y la mayoría de intereses.

Este artículo exige una doble mayoría: de copropietarios y de intereses.

Si hay cinco copropietarios y uno de ellos tiene un porcentaje del 60% en la indivisión y los otros el 10% cada uno, el partícipe que reune el 60% tiene mayoría de intereses pero no de personas. Para obtener esta segunda mayoría deben acompañarlo otros dos copropietarios.

Los aa. 1683, 2525, 2713 y 2969 se refieren a otras mayorías, en el albaceazgo, el depósito, la sociedad y los convenios. Generalmente exigen la mayoría de intereses solamente, pero en ciertos casos consideran también a las personas.

L.C.P.

**ARTÍCULO 948.** Si no hubiere mayoría, el juez oyendo a los interesados resolverá lo que debe hacerse dentro de lo propuesto por los mismos.

Si los interesados no logran ponerse de acuerdo, será el juez el llamado a resolver las dudas; para hacerlo, deberá previamente, oír a las partes, quedando limitada su intervención posterior a elegir alguna de las tantas proposiciones que hubieren formulado los partícipes.

L.C.P.

**ARTÍCULO 949.** Cuando parte de la cosa perteneciere exclusivamente a un copropietario o a algunos de ellos, y otra fuere común, sólo a ésta será aplicable la disposición anterior.

En este caso especial, la intervención del juez se limita a la parte que se considere común.

L.C.P.

**ARTÍCULO 950.** Todo condeño tiene la plena propiedad de la parte alícuota que le corresponda 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 derecho personal. Pero el efecto de la enajenación o de la hipoteca con relación a los condeños, estará limitado a la porción que se le adjudique en la división al cesar la comunidad. Los condeños gozan del derecho del tanto.

Este artículo estructura en forma legal y doctrinaria el abstracto concepto de la copropiedad.

Son numerosas las doctrinas que se empeñan en dar una explicación racional a esta figura jurídica, que para algunos, no es sino una forma especial de propiedad.

Sostiene la mayoría de los intérpretes, que en tanto la copropiedad permanezca indivisa, ninguno de los condueños tiene derechos exclusivos sobre partes determinadas de ella; en cambio pertenece por entero al conjunto de los partícipes, y a cada uno de ellos en particular. Existe propiedad sobre el todo, pero no sobre una parte determinada de él.

Esta modalidad especial de la propiedad, puede nacer:

1) de pleno derecho, sin que intervenga la voluntad de los partícipes. Tal cosa ocurre en la sucesión por causa de muerte, cuando son varios los herederos.

2) de un contrato, cuando se pacta expresamente su constitución.

Cuando varias personas, mediante un contrato acuerdan constituir una comunidad para explotar colectivamente un bien, la copropiedad nace entre ellos, del pacto que han celebrado con el propósito deliberado de constituirla;

3) cuando sin que exista el ánimo de constituir una copropiedad, varias personas adquieren en común un bien determinado. Sin proponérselo los adquirentes, se forma de pleno derecho entre ellos una copropiedad sobre el bien adquirido colectivamente.

Por esta última razón, Pothier consideraba a la comunidad como una especie de quasi-contrato y en algunas legislaciones de América Latina, se le otorga esta calidad jurídica.

Se impuso, en esta ocasión en esos países, la doctrina sostenida por el célebre jurista, que no es del todo exacta, pues la copropiedad, como lo hemos visto, puede nacer de un contrato.

Las teorías más conocidas que han pretendido dar una explicación racional a este concepto ambiguo y determinar su naturaleza jurídica, son:

La doctrina clásica que fundamenta sus razones en la existencia de cuotas ideales, representativas del interés de cada uno de los condueños en la cosa común.

Otras doctrinas más recientes, consideran que en esta materia, es necesario distinguir dos categorías de propiedades: existiría un derecho de propiedad de todos los copropietarios en conjunto, que se ejercería sobre el bien y un derecho de cada uno de ellos en particular, quienes se considerarían dueños de la totalidad, con las reservas legales, pues este derecho, por la pluralidad de sujetos no podría ser absoluto y exclusivo para cada cual.

Independientemente de lo anterior, como no pueden existir durante la indivisión derechos exclusivos de propiedad de los condueños sobre el bien común, ni sobre una parte determinada de él, consideran los autores que existe un derecho cuotativo de propiedad de cada uno de los condueños, equivalente al porcentaje o tanto por ciento que cada uno de éstos tiene en la cosa común.

Este derecho meramente intelectual, simplemente ideal, tendría todas las características del dominio. Sería un derecho exclusivo de propiedad, simple-

mente representativo de la proporción, cuota o aporte de cada uno de los condueños, en la cosa común.

Mientras subsista la indivisión, cada partícipe sería dueño absoluto y exclusivo de la cuota ideal representativa de sus derechos e intereses en el bien común.

Se considera por algunos comentaristas, que el artículo materia de esta glosa, acepta en gran parte esta doctrina al disponer que "todo condueño tiene la plena propiedad de la parte alícuota que le corresponda 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 derecho personal".

Agrega el precepto en comentario que "el efecto de la enajenación o de la hipoteca, con relación a los condueños, estará limitado a la porción que se le adjudique en la división al cesar la comunidad", principio que reitera el a. 2902 al referirse a la hipoteca.

Si los condueños acuerdan dividir entre ellos el bien común, la parte que les corresponda en la división a cada uno, se adquirirá mediante la figura jurídica de la "adjudicación".

La adjudicación viene a localizar el dominio sobre una parte del bien.

El profesor Somarriba dice que: "la adjudicación viene a ser la singularización del derecho del indivisario en un bien determinado, a cambio de la cuota que antes tenía en la masa de bienes. Mediante la adjudicación se radica en un bien singular el derecho indeterminado que le correspondía al indivisario en la masa indivisa. (Somariva U., Manuel, *Indivisión y participación*, Ed. Jurídica de Chile, 1956, t. II, núm. 524, p. 306.)

En materia sucesoria, el Código de Napoleón, en el a. 883 dispone: "Cada heredero se considera haber sucedido sólo e inmediatamente en todos los efectos comprendidos en su lote o que a él tocaron en subasta y no haber tenido jamás la propiedad de los otros efectos de la sucesión".

En algunos países de América Latina existen normas similares a la francesa. En nuestro derecho no hay una disposición concreta, al respecto. Sin embargo, en materia posesoria el a. 797 acoge en cierto modo el sistema francés al disponer: "Se entiende que cada uno de los partícipes de una cosa que se posee en común ha poseído exclusivamente, por todo el tiempo que dure la indivisión, la parte que al dividirse le tocare". (Ver comentario al a. 797).

L.C.P.

**ARTÍCULO 951.** Cuando los diferentes departamentos, viviendas, casas o locales de un inmueble, construidos en forma vertical, horizontal o mixta, susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común de aquél o a la vía pública, pertenecieran a distintos propietarios, cada uno de éstos tendrá un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre su departa-

mento, vivienda, casa o local y, además, un derecho de copropiedad sobre los elementos y partes comunes del inmueble, necesarios para su adecuado uso o disfrute.

Cada propietario podrá enajenar, hipotecar o gravar en cualquier otra forma su departamento, vivienda, casa o local, sin necesidad de consentimiento de los demás condóminos. En la enajenación, gravamen o embargo de un departamento, vivienda, casa o local se entenderán comprendidos invariablemente los derechos sobre los bienes comunes que le son anexos.

El derecho de copropiedad sobre los elementos comunes del inmueble, sólo será enajenable, gravable o embargable por terceros, conjuntamente con el departamento, vivienda, casa o local de propiedad exclusiva, respecto del cual se considere anexo inseparable. La copropiedad sobre los elementos comunes del inmueble no es susceptible de división.

Los derechos y obligaciones de los propietarios a que se refiere este precepto, se regirán por las escrituras en que se hubiera establecido el régimen de propiedad, por las de compraventa correspondientes, por el Reglamento del Condominio de que se trate, por la Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles, para el Distrito y Territorios Federales, por las disposiciones de este Código y las demás leyes que fueren aplicables.

Esta disposición puede considerarse como una eficaz fórmula de solución al grave problema de la vivienda urbana.

Las novedosas modalidades que consagra el artículo en estudio permite la adquisición por varias personas o familias de los departamentos, casas o locales construidos en unidades habitacionales o de otro orden.

Esta disposición establece un derecho exclusivo de propiedad al adquirente de un departamento, vivienda, casa o local y un derecho de copropiedad sobre los elementos o partes comunes del inmueble, que sean necesarios para su adecuado uso o disfrute.

Los adquirentes de estos inmuebles pueden enajenarlos, hipotecarlos o gravarlos libremente sin necesidad del consentimiento de los demás condóminos y se entenderán comprendidos también, en estos actos jurídicos, los bienes comunes que les son anexos. Los art. 18 a 20 de la LRPCIDF han modificado en parte esta disposición.

La copropiedad sobre los elementos comunes del inmueble no es susceptible de división.

La LRPCIDF, fue publicada en el DO del 28 de diciembre de 1972, la que fue posteriormente modificada, por ley que aparece publicada en el DO de 23 de diciembre de 1974. Consta de 45 artículos y 3 transitorios. La ley se divide en siete capítulos.

L.C.P.

**ARTÍCULO 952. Cuando haya constancia que demuestre quién fabricó la pared que divide los predios, el que la costeó es dueño exclusivo de ella; si consta que se fabricó por los colindantes, o no consta quién la fabricó, es de propiedad común.**

La medianería, la colindancia y la vecindad son expresiones que tienen cierta semejanza, pero que difieren entre sí en varios aspectos conceptuales.

Mientras la colindancia y la vecindad, dice el maestro Rojina Villegas son verdaderas limitaciones al derecho de propiedad y tienen el carácter jurídico de obligaciones de no hacer, la medianería adquiere otra categoría legal distinta dentro del terreno de la copropiedad.

Los códigos anteriores al actual, consideraban la medianería como una servidumbre legal. Los aa. 996 a 1014 del CC de 1884 le daban ese carácter.

Con acierto el código actual incorpora a la medianería dentro del capítulo que trata de la "copropiedad", una calidad jurídica que está más de acuerdo con la realidad de las cosas.

Una servidumbre es una limitación del derecho de dominio establecida en beneficio de otro predio de distinto dueño, mientras que en la copropiedad los propietarios pro-indiviso se encuentran en el mismo pie de igualdad.

Con respecto a los derechos de los propietarios colindantes sobre la pared o cerca medianera, el artículo que se comenta considera tres hipótesis:

1) Cuando la medianera ha sido construida por uno de los propietarios colindantes y hay constancia de ello;

2) Cuando ha sido construida por los colindantes y consta esta circunstancia, y

3) Cuando no conste quién la construyó.

En el primer caso, dispone el legislador que el que construyó la medianera es dueño exclusivo de ella; en los otros dos casos se considera de propiedad común.

Tiene el propietario colindante que construyó por su cuenta la medianera un derecho individual de dominio sobre ella, en cambio en los dos últimos casos señalados, al pertenecer la medianera a ambos colindantes, se crea entre ellos, por el solo ministerio de la ley una copropiedad, que debe regirse por las reglas especiales que el legislador señala para estas figuras jurídicas.

L.C.P.

**ARTÍCULO 953.** Se presume la copropiedad mientras no haya signo exterior que demuestre lo contrario:

- I.—En las paredes divisorias de los edificios contiguos, hasta el punto común de elevación;
- II.—En las paredes divisorias de los jardines o corrales, situadas en poblado o en el campo;
- III.—En las cercas, vallados y setos vivos que dividan los predios rústicos. Si las construcciones no tienen una misma altura, sólo hay presunción de copropiedad hasta la altura de la construcción menos elevada.

Es difícil en la práctica, acreditar a cuál de los propietarios pertenecen las paredes y cercos divisorios de predios contiguos, porque no es usual que en los títulos de propiedad se deje constancia de ello.

Si logra probarse que fue uno de ellos el que los construyó con sus propios recursos, ya no existiría medianería sino propiedad exclusiva del que los hizo.

Si no existe constancia alguna, el legislador considera más práctico suponer que estos muros y cercas pertenecen a ambos propietarios en común, constituyéndose de pleno derecho una copropiedad entre ellos.

Cuando se ignora cuál de los propietarios contiguos es el dueño del muro o cerca divisoria, el legislador recurre a un procedimiento muy sencillo: si no existe signo exterior que demuestre quién es el dueño del muro o cerca se presume la copropiedad sobre ellos hasta el punto común de elevación. Y si las construcciones que existen en los deslindes no tienen una misma altura habrá presunción de copropiedad hasta la altura de la construcción menos elevada.

Como se trata de presunciones, pueden ser desvirtuadas en cualquier momento.

¿Y qué ocurre con la parte más elevada de las paredes divisorias o de las construcciones? (Véanse aa. 967 y 968).

Al parecer, si no consta quién construyó esas secciones más elevadas habría que aplicar a ellas la norma que señala el a. 952 y serían también de propiedad común.

L.C.P.

**ARTÍCULO 954. Hay signo contrario a la copropiedad:**

I.—Cuando hay ventanas o huecos abiertos en la pared divisoria de los edificios;

II.—Cuando conocidamente toda la pared, vallado, cerca o seto están construidos sobre el terreno de una de las fincas y no por mitad entre una y otra de las dos contiguas;

III.—Cuando la pared soporte las cargas y carreras,

pasos y armaduras de una de las posesiones y no de la contigua;

IV.—Cuando la pared divisoria entre patios, jardines y otras heredades, esté construida de modo que la albardilla caiga hacia una sola de las propiedades;

V.—Cuando la pared divisoria construida de mampostería, presenta piedras llamadas pasaderas, que de distancia en distancia salen fuera de la superficie sólo por un lado de la pared, y no por el otro;

VI.—Cuando la pared fuere divisoria entre un edificio del cual forme parte, y un jardín, campo, corral o sitio sin edificio;

VII.—Cuando una heredad se halle cerrada o defendida por vallados, cercas o setos vivos y las contiguas no lo estén;

VIII.—Cuando la cerca que encierra completamente una heredad, es de distinta especie de la que tiene la vecina en sus lados contiguos a la primera.

Se trata de facultades que la ley asigna al propietario, por ello el legislador al enunciarlas deja en claro que individualmente consideradas son signos contrarios a la copropiedad.

Sin embargo, son presunciones que pueden desvirtuarse mediante prueba en contrario. Es sabido que el legislador a menudo recurre a las presunciones cuando debe resolver situaciones legales dudosas.

Si hay ventanas en las paredes divisorias; si los muros y cercas se encuentran sobre el terreno de uno solo de los propietarios y no por mitad como debiera serlo; si existiera una pared entre un edificio y un terreno sin edificar, son todos ellos signos contrarios a la copropiedad, dice el legislador.

Habrá, en consecuencia, propiedad exclusiva de uno de los colindantes sobre los muros y cercas divisorias y no copropiedad entre ellos, mientras no se produzca prueba en contrario.

L.C.P.

\*

**ARTÍCULO 955.** En general, se presume que en los casos señalados en el artículo anterior, la propiedad de las paredes, cercas, vallados o setos, pertenece exclusivamente al dueño de la finca o heredad que tiene a su favor estos signos exteriores.

Dispone este artículo que se considerará propietario de las paredes, cercas,

vallados y setos al dueño de la finca que tenga a su favor los signos exteriores que señala el a. 954.

Se trata de una simple presunción como lo dice el legislador en las frases iniciales de este artículo. Mientras no se acredite lo contrario, no podrá el otro propietario colindante invocar la copropiedad.

L.C.P.

**ARTÍCULO 956.** Las zanjas o acequias abiertas entre las heredades, se presumen también de copropiedad si no hay título o signo que demuestren lo contrario.

En este aspecto, el legislador considera que se presume que existe copropiedad con respecto a las acequias o zanjas que dividan los predios o heredades, cuando no existen signos que demuestren lo contrario y no hay títulos que lo desmientan.

L.C.P.

**ARTÍCULO 957.** Hay signo contrario a la copropiedad, cuando la tierra o broza sacada de la zanja o acequia para abrirla o limpiarla, se halla sólo de un lado; en este caso, se presume que la propiedad de la zanja o acequia es exclusivamente del dueño de la heredad que tiene a su favor este signo exterior.

Vuelve nuevamente el legislador a referirse a los signos externos, para considerar mediante presunciones si existe dominio exclusivo de uno solo de los propietarios contiguos sobre las zanjas o acequias que dividen los predios, o si habrá entre ellos copropiedad.

El artículo que se comenta dispone que si en las faenas de apertura o limpia de la zanja o acequia, la tierra o broza extraída, se encuentra en terrenos de uno solo de los propietarios, se presumirá que éste es el dueño exclusivo de ella.

L.C.P.

**ARTÍCULO 958.** La presunción que establece el artículo anterior cesa cuando la inclinación del terreno obliga a echar la tierra de un solo lado.

La presunción contenida en el a. 957 se desvirtúa si la tierra ha debido echarse de un solo lado por la inclinación del terreno. En tal caso, los propietarios

contiguos deberán considerarse copropietarios de la zanja o acequia que divide los predios.

L.C.P.

**ARTÍCULO 959.** Los dueños de los predios están obligados a cuidar de que no se deteriore la pared, zanja o seto de propiedad común; y si por el hecho de alguno de sus dependientes o animales, o por cualquiera otra causa que dependa de ellos, se deterioraren, deben reponerlos, pagando los daños y perjuicios que se hubieren causado.

Recae sobre los copropietarios la obligación de cuidar que no se deteriore la medianera ya sea por la acción del tiempo u otras causas.

Los deterioros que ocasionen a la medianera los dependientes o animales de alguno de los propietarios colindantes serán reparados por éste, recayendo sobre él la obligación de pagar todos los daños y perjuicios causados.

Contiene este artículo una disposición especial, sobre la responsabilidad por daños causados por animales, que se encuentra en armonía con los aa. 863, 873 y 1929 del CC.

L.C.P.

**ARTÍCULO 960.** La reparación y reconstrucción de las paredes de propiedad común y el mantenimiento de los vallados, setos vivos, zanjas, acequias, también comunes, se costearán proporcionalmente por todos los dueños que tengan a su favor la copropiedad.

Recae sobre los copropietarios la obligación de reparar o reconstruir las paredes medianeras y contribuir al mantenimiento de los vallados, setos vivos, zanjas y acequias comunes. Los gastos que ello demande serán costeados por los propietarios colindantes en proporción a la parte que les corresponda en la medianera y a los derechos que tengan en ella.

La disposición que se comenta, es similar a la que contempla sobre la misma materia el a. 944.

L.C.P.

**ARTÍCULO 961.** El propietario que quiera librarse de las obligaciones que impone el artículo anterior, puede hacerlo renunciando a la copropiedad, salvo el caso en que la pared común sostenga un edificio suyo.

Si bien es cierto que el artículo anterior impone a los propietarios colindantes la obligación de contribuir a los gastos de reparación, reconstrucción y mantenimiento de la medianera, el artículo que se comenta permite que uno de los copropietarios pueda liberarse de su obligación de contribuir a los gastos, renunciando a la copropiedad.

Ello significa que cualquiera que sea la cuantía de estos gastos no podrá obligarse al que renuncia a que haga pago alguno. La obligación de pagar desaparece porque ella es inherente a la condición de copropietario, pero recae íntegramente este gravamen sobre el otro propietario.

Al desligarse uno de los propietarios colindantes de su parte en la medianería ¿adquiere el otro, de pleno derecho, la propiedad exclusiva de ella?

Si se considera que es ésta la consecuencia de la renuncia, se reafirmaría el criterio de quienes al comentar la renuncia prevista en el a. 944, dan una solución similar a ésta. (Véase comentario a este último precepto).

Dispone, por fin, el a. 961 que el copropietario no puede renunciar a la copropiedad sobre la medianera cuando la pared común, sostiene un edificio suyo, con la salvedad que señala el artículo siguiente.

L.C.P.

**ARTÍCULO 962.** El propietario de un edificio que se apoya en una pared común, puede al derribarlo renunciar o no a la copropiedad. En el primer caso serán de su cuenta todos los gastos necesarios para evitar o reparar los daños que cause la demolición. En el segundo, además de esta obligación queda sujeto a las que le imponen los artículos 959 y 960.

El artículo anterior dispone que no puede renunciar a la copropiedad el propietario que apoya un edificio suyo en la pared común. En cambio el a. 962 le permite hacerlo si derriba la pared común. En este caso el legislador les otorga a los copropietarios el derecho optativo de renunciar o no a la copropiedad.

Si renuncia a ella uno de los propietarios, serán de su cuenta todos los gastos necesarios para evitar o reparar los daños que cause la demolición.

Si no renuncia a la copropiedad deberá cumplir con todas las obligaciones que los aa. 959 y 960 imponen a los copropietarios de las medianeras.

L.C.P.

**ARTÍCULO 963.** El propietario de una finca contigua a una pared divisoria que no sea común, sólo puede darle este carácter en todo o en parte, por contrato con el dueño de ella.

Si la pared divisoria pertenece a uno solo de los colindantes, puede dársele la calidad jurídica de copropiedad en todo o en parte, mediante un contrato celebrado entre éste y el otro propietario.

Confirma esta disposición la opinión de destacados juristas que afirman que si la copropiedad puede convenirse mediante un contrato, no se le puede considerar un cuasicontrato como lo sostenia Pothier.

L.C.P.

**ARTÍCULO 964.** Todo propietario puede alzar la pared de propiedad común, haciéndolo a sus expensas, e indemnizando de los perjuicios que se occasionaren por la obra, aunque sean temporales.

Cualquiera de los propietarios colindantes puede alzar la pared común, siempre que lo haga a sus expensas y que indemnice al otro de los perjuicios que le occasionare por las obras.

L.C.P.

**ARTÍCULO 965.** Serán igualmente de su cuenta todas las obras de conservación de la pared en la parte en que ésta haya aumentado su altura o espesor, y las que en la parte común sean necesarias, siempre que el deterioro provenga de la mayor altura o espesor que se haya dado a la pared.

Este artículo complementa al anterior al establecer: que los gastos de conservación de la pared en la parte en que haya aumentado de altura o de espesor, serán de cargo exclusivo del que hizo esas obras; y que si se producen deterioros en la parte común a consecuencia de ellas, serán igualmente de su cuenta los gastos que se originen.

L.C.P.

**ARTÍCULO 966.** Si la pared de propiedad común no puede resistir a la elevación, el propietario que quiera levantarla tendrá la obligación de reconstruirla a su costa; y si fuere necesario darle mayor espesor, deberá darlo de su suelo.

Puede ocurrir que la pared común no resista la mayor elevación que desee darle uno de los propietarios contiguos. En tal caso, el que pretende dar mayor

elevación a la pared común debe reconstruirla a su costa, y el mayor espesor que quiera darle lo hará de su suelo.

L.C.P.

**ARTÍCULO 967.** En los casos señalados por los artículos 964 y 965, la pared continúa siendo de propiedad común hasta la altura en que lo era antiguamente, aun cuando haya sido edificada de nuevo a expensas de uno solo, y desde el punto donde comenzó la mayor altura, es propiedad del que la edificó.

Cuando uno de los propietarios colindantes, en uso de las facultades que otorgan los aa. 964 y 965 le da a su costa, mayor altura a la pared medianera común, se produce *ipso jure* una novedosa figura legal.

La pared divisoria seguirá siendo común hasta la altura que tenía antes de la elevación aun cuando la haya construido íntegramente a su costa el propietario que le ha dado mayor altura.

Desde el punto en que empieza la mayor altura es de propiedad exclusiva del que la edificó.

Existe para uno de ellos una medianera común en un sector de ella y una propiedad exclusiva en otro, situación similar a la que prevé el a. 949 donde una persona puede ser dueña exclusiva de una parte de un bien, y copropietaria en otra.

L.C.P.

**ARTÍCULO 968.** Los demás propietarios que no hayan contribuido a dar más elevación o espesor a la pared, podrán, sin embargo, adquirir en la parte nuevamente elevada los derechos de copropiedad, pagando proporcionalmente el valor de la obra y la mitad del valor del terreno sobre que se hubiere dado mayor espesor.

Los demás propietarios pueden llegar también a ser copropietarios de la parte elevada, si pagan al que le dio mayor elevación o espesor a la pared, la parte proporcional del valor de la obra y la mitad del valor del terreno sobre el que se hubiere dado el mayor espesor a la medianera.

L.C.P.

**ARTÍCULO 969.** Cada propietario de una pared común podrá usar

de ella en proporción al derecho que tenga en la comunidad; podrá, por tanto, edificar, apoyando su obra en la pared común o introduciendo vigas hasta la mitad de su espesor, pero sin impedir el uso común y respectivo de los demás copropietarios. En caso de resistencia de los otros propietarios, se arreglarán por medio de peritos las condiciones necesarias para que la nueva obra no perjudique los derechos de aquéllos.

Los copropietarios de la pared común, pueden usarla, en proporción a sus derechos para apoyar en ella construcciones o para introducir vigas hasta la mitad de su espesor. El uso de estos derechos no puede impedir, ni estorbar en forma alguna el uso común que deban hacer de la medianera los demás propietarios. Si se produjeren dificultades con ocasión de estas obras, serán solucionadas por peritos.

L.C.P.

**ARTÍCULO 970.** Los árboles existentes en cerca de copropiedad o que señalen lindero, son también de copropiedad, y no pueden ser cortados ni substituidos con otros sin el consentimiento de ambos propietarios, o por decisión judicial pronunciada en juicio contradictorio, en caso de desacuerdo de los propietarios.

Si en las cercas comunes que dividen los predios hubiere árboles, ellos se considerarán de propiedad común y no podrán ser cortados ni substituidos por otros, sino por acuerdo de ambos propietarios. A falta de este acuerdo, será el juez quien resolverá al respecto.

L.C.P.

**ARTÍCULO 971.** Los frutos del árbol o del arbusto común, y los gastos de su cultivo serán repartidos por partes iguales entre los copropietarios.

El artículo anterior y el que se comenta disponen que los dueños de los predios contiguos son propietarios en común de estos árboles y arbustos. Si existe copropiedad sobre ellos, los gastos que demande su cultivo y los frutos que produzcan deben repartirse por iguales partes entre los propietarios.

Los aa. 943 y 944 de este capítulo dan en esta materia una solución similar.

Cuando estos árboles pertenecen a uno solo de los colindantes la solución que dan los aa. 846, 847, 848 y 1106 es distinta.

L.C.P.

**ARTÍCULO 972.** Ningún copropietario puede, sin consentimiento del otro, abrir ventana ni hueco alguno en pared común.

La facultad de abrir huecos y ventanas en la pared contigua a una finca ajena es un derecho del propietario de la pared. Su ejercicio quedará sujeto a las modalidades que señalan los aa. 850, 851 y 852.

Reafirma este criterio la fr. 1 del a. 954 el cual dispone que es signo contrario a la copropiedad la existencia de ventanas o huecos abiertos en la pared divisoria de los edificios.

Por el contrario, el condeño de una pared medianera no puede abrir ventanas o huecos en la pared común, sin antes obtener el consentimiento del otro copropietario.

L.C.P.

**ARTÍCULO 973.** Los propietarios de cosa indivisa no pueden enajenar a extraños su parte alícuota respectiva, si el participé quiere hacer uso del derecho del tanto. A este efecto, el copropietario notificará a los demás, por medio de notario o judicialmente, la venta que tuviere convenida, para que dentro de los ocho días siguientes hagan uso del derecho del tanto. Transcurridos los ocho días, por el solo lapso del término se pierde el derecho. Mientras no se haya hecho la notificación, la venta no producirá efecto legal alguno.

Se ha dicho en otros comentarios, que la copropiedad no despierta gran simpatía al legislador, por la inamovilidad que crea en el comercio jurídico, y por las dificultades que pueden generarse entre sus integrantes, las que podrían acentuarse con la admisión de extraños a la comunidad. Para evitar esto, el artículo que se comenta, otorga un derecho preferente a los otros copropietarios en la adquisición de la cuota del comunero que desee venderla. Esta figura jurídica, especial de la comunidad se conoce con el nombre de "derecho del tanto". Se refieren también a este derecho los aa. 771, 1005, 1292, 2705, 2706, 2750 y 2763, y al derecho por el tanto, los aa. 2303 a 2308, 2447 y 2448 1 y J.

Establece el precepto en comentario:

1. Que un copropietario no puede enajenar a extraños su parte alícuota si los participes quieren hacer uso del derecho del tanto;
2. El que desea enajenar debe, para estos efectos, notificar a los demás la venta que tuviere convenida;
3. Esta notificación debe hacerse por medio de un notario o judicialmente;
4. Los participes tienen un plazo de ocho días para hacer uso del derecho del tanto;

5. Transcurridos los ocho días por el solo lapso del término se pierde el derecho;

6. Mientras no se haya hecho la notificación la venta no producirá efecto legal alguno.

El comentario que se puede hacer sobre estos seis puntos es el siguiente:

1. Lo que se enajena no es una parte o sección determinada del bien común, sino la parte alícuota ideal que tiene cada copropietario en la comunidad;

2. El que desea enajenar debe notificar a sus partícipes la venta que tuviere convenida.

En el punto primero de esta enumeración se puede observar que el legislador emplea la expresión genérica "enajenar" que comprende cualquier acto de disposición, pues enajenar quiere decir hacer ajena una cosa. Sin embargo en el punto 2 y 6 el legislador considera que la enajenación se limita sólo a la venta.

3. La notificación a los copropietarios debe hacerse por medio de un notario o judicialmente. O sea que el procedimiento es formal, y debe hacerse por personas o funcionarios que se encuentran investidos de fe pública;

4. Los partícipes tienen un plazo de ocho días para hacer uso del derecho del tanto.

¿Se trata de días naturales o útiles? Los plazos de días se cuentan en la forma que señala el a. 1178, pero si la notificación se efectúa judicialmente ¿se descuentan los días inhábiles? Son días hábiles dice el a. 63 del CPC del DF, todos los del año, menos los sábados y domingos, y aquellos que las leyes declarén festivos.

5. Transcurridos los ocho días por el solo lapso del término se pierde el derecho.

No es necesario constituir en mora al condómino para el vencimiento del plazo, éste caduca de pleno derecho. Se trata al parecer de un plazo de caducidad, los que se extinguieren de pleno derecho, por el solo transcurso del tiempo.

6. Mientras no se haya hecho la notificación la venta no producirá efecto legal alguno.

Esta última frase: "no producirá efecto legal alguno" ha sido objeto de diversas interpretaciones. Sin embargo es el propio legislador el que se encarga de aclarar estos conceptos.

En los puntos 2 y 3 de esta exposición, el legislador deja bien en claro que la enajenación de la cuota de uno de los comuneros se limita a la venta. Ahora bien, el a. 2279 ubicado en la compraventa dice: "Los propietarios de cosa indivisa no pueden vender su parte respectiva a extraños, sino cumpliendo lo dispuesto en los artículos 973 y 974", y el a. 2282 se encarga de establecer la sanción a esta contravención al decir: "Las compras hechas en contravención a lo dispuesto en este capítulo; serán nulas, ya se hayan hecho directamente o por interpósito persona".

No cabe entonces la menor duda que la frase "no producirá efecto legal alguno" que emplea el artículo en cita, equivale a la nulidad.

Por lo demás a esta misma conclusión llega el legislador en el caso similar previsto en el a. 1292 donde en forma específica se considera que la sanción es la nulidad del acto, sería contraria a la lógica jurídica, que el legislador estuviere dando soluciones diferentes en casos similares.

En sentencias aparecidas en el Apéndice de 1917-1975, p. 6 se ha resuelto: que si en la venta del derecho cuotativo que uno de los copropietarios hace a un tercero no se cumplen las formalidades que señala la ley, los copropietarios preferidos pueden ejercitarse el derecho de retracto, por medio del cual el copartícipe actor se subroga en todos los derechos y obligaciones del comprador.

No hemos encontrado en la legislación civil del DF el derecho de retracto, salvo en el a. 20 de la Ley de Condominios. En el DF, posiblemente no tendría aplicación la sentencia transcrita, porque la sanción que acarrea el incumplimiento ya dicho es la nulidad del acto y si tal cosa ocurre ¿cómo podría operar la subrogación?

En el CC español se encuentra establecido el derecho de retracto legal en los aa. 1521 y 1522. Dice el primero de ellos: "El retracto legal es el derecho de subrogarse, con las mismas condiciones estipuladas en el contrato, en lugar del que adquiere una cosa por compra o dación en pago", y el a. 1522, dispone: "El copropietario de una cosa común podrá usar del retracto en el caso de enajenarse a un extraño la parte de todos los demás condueños o de alguno de ellos". Véase comentario al a. 1005.

L.C.P.

**ARTÍCULO 974.** Si varios propietarios de cosa indivisa hicieren uso del derecho del tanto, será preferido el que represente mayor parte, y siendo iguales, el designado por la suerte, salvo convenio en contrario.

Basta con que represente el copropietario mayor parte en la comunidad para que sea el elegido.

Si los derechos de los copropietarios fueren iguales y no hay convenio entre ellos, decidirá la suerte, procedimiento eventual al que recurre el legislador en otras disposiciones legales como los aa. 1293, 1865, fr. II y 2771. En este último artículo, el legislador asigna determinada calificación legal al resultado de la suerte.

L.C.P.

**ARTÍCULO 975.** Las enajenaciones hechas por herederos o legatarios de la parte de herencia que les corresponda, se regirán por lo dispuesto en los artículos relativos.

El procedimiento legal para la cesión o venta de los derechos hereditarios que haga alguno de los coherederos, es muy semejante al que señalan los aa. 973 y 974 con las excepciones propias, inherentes a esa institución jurídica, según se desprende de los aa. 1289, 1291, 1292, 1293, 1294, 2047 y 2277.

L.C.P.

**ARTÍCULO 976. La copropiedad cesa: por la división de la cosa común, por la destrucción o pérdida de ella; por su enajenación y por la consolidación o reunión de todas las cuotas en un solo copropietario.**

Dispone este artículo que la copropiedad cesa:

- 1) Mediante adjudicación de una porción de la cosa a cada copropietario. Es decir porque haya cesado la indivisión.
  - 2) Porque se haya destruido o perdido el objeto de la propiedad.
  - 3) Por la enajenación de ella a un solo adquirente. Es decir porque un solo copropietario haya adquirido la titularidad de la propiedad de la cosa o derecho que era objeto de copropiedad. Se trata de un fenómeno jurídico de conversión.
- En resumen, al respecto dispone la ley, que la copropiedad puede cesar por división de la cosa entre los copropietarios, por pérdida o destrucción de la misma o por conversión de la copropiedad sea por enajenación a un solo adquirente o por adjudicación a un solo copropietario.

L.C.P.

**ARTÍCULO 977. La división de una cosa común no perjudica a tercero, el cual conserva los derechos reales que le pertenecen antes de hacerse la partición, observándose, en su caso, lo dispuesto para hipotecas que graven fincas susceptibles de ser fraccionadas y lo prevenido para el adquirente de buena fe que inscribe su título en el Registro Público.**

Cada condeño tiene la plena propiedad de la parte alícuota que le corresponda y puede enajenarla, cederla o hipotecarla, sujetándose a las limitaciones que le impone la ley.

La hipoteca constituida por uno de los comuneros, gravará la parte alícuota que le corresponda, pero al dividirse la propiedad común, la hipoteca se trasladará a la parte o porción que se le adjudique al deudor en la partición. El a. 2902 autoriza al acreedor hipotecario para que intervenga en la división y trate de conseguir que la porción que se asigne al deudor sea suficiente para garantizar sus derechos.

Con respecto a las fincas hipotecadas que son fraccionadas, el a. 2913 se encarga de disponer lo necesario.

En cuanto a los adquirentes de buena fe, el a. 3009 se refiere a ellos y complementan esta disposición los aa. 3011 y 3042.

L.C.P.

## ARTÍCULO 978. La división de bienes inmuebles es nula si no se hace con las mismas formalidades que la ley exige para su venta.

Hallamos una disposición similar en el a. 1777 con respecto a la partición de los bienes hereditarios.

El a. 2320 dispone que la venta de inmuebles de un valor superior a quinientos pesos deberá hacerse por escritura pública.

El a. 78 de la I.N para el DF, de 8 de enero de 1980 dispone que deberá constar por escritura ante notario la venta de inmuebles, cuando su avalúo bancario sea superior a treinta mil pesos. La verdad es que ya no existen inmuebles de valor inferior a las sumas que estos dos artículos consignan.

Es necesario considerar lo que dispone el a. 564 respecto de la venta de bienes que pertenecen a incapacitados, cuando son copropietarios de ellos, pues allí se señala un procedimiento especial que es obligatorio.

Finalmente hay que tener en cuenta en esta materia, lo que dispone el a. 2328 sobre las ventajas judiciales que se hacen con el propósito de dividir cosas comunes.

L.C.P.

## ARTÍCULO 979. Son aplicables a la división entre partícipes las reglas concernientes a la división de herencias.

Unifica el legislador el procedimiento que debe emplearse en la división de universalidades jurídicas y de bienes singulares, lo que es una prueba más del reconocimiento que hace la ley de la existencia de comunidades, no sólo sobre bienes singulares a los cuales denomina copropiedades, sino también sobre universalidades jurídicas.

Por aplicarse a la división de las copropiedades las disposiciones relativas a las herencias, se considera que pueden oponerse a la división, los acreedores a que se refiere el a. 869 del CPC del DF, disposición que se encuentra ubicada en las normas procesales referentes a los juicios sucesorios.

L.C.P.