



**DOCTRINA  
NACIONAL**

## La clasificación de los bienes en los códigos civiles de la República mexicana

### *The Classification of Things (In Dominion or Property) in the Civil Codes of the Mexican Republic*

Jorge Adame Goddard\*

RDP

#### Resumen

Es un estudio comparativo entre lo que afirman los códigos civiles mexicanos en cuanto a la clasificación de las cosas que son objeto de derechos reales, por una parte, y lo que afirma el derecho romano clásico, con el objeto de detectar las similitudes y diferencias, hacer un juicio valorativo o crítica de éstas, y proponer una nueva manera de clasificarlas. Se propone: incluir el concepto de cosas que no tienen dueño, y entre ellas considerar las cosas abandonadas, y no como un tipo de bienes mostrencos; eliminar el concepto de cosas inmuebles por destino, e introducir el concepto de conjunto de cosas muebles adheridas o al servicio de un inmueble; distinguir entre bienes públicos (los del pueblo) y los bienes que son de alguno de los poderes políticos, que son bienes que deben tener un régimen semejante al de la propiedad particular.

PALABRAS CLAVE: clasificación de las cosas, propiedad, posesión, bienes y derechos reales.

\* Abogado, doctor en derecho romano por la Universidad Nacional. Investigador del Instituto de Investigaciones Jurídicas de la Universidad Nacional Autónoma de México (UNAM). Investigador de la Cátedra Garrigues. Autor de libros y publicaciones en revistas especializadas.

JORGE ADAME GODDARD

## Abstract

It is a comparative study between what the Mexican civil codes affirm in terms of the classification of things that are the object of rights, on the one hand, and what classical Roman Law affirms, to detect similarities and differences, make an evaluative or critical judgment of them, and propose a new way of classifying them. It is proposed: to include the concept of things that have no owner, and among them to consider abandoned things, and not as a type of *bienes mostrencos* (showed goods); eliminate the concept of immovable things by destination, and introduce the concept of a set of movable things attached to or at the service of a property; distinguish between public goods (those of the people) and goods that are of one of the political powers, which are goods that must have a regime similar to that of private property.

KEYWORDS: Classification of Things, property, Possession, Goods Things and Rights.

## Sumario

1. Introducción.
2. Análisis del Código Civil Federal.
3. Análisis de los códigos civiles de las entidades federativas.
4. El Derecho Romano clásico.
5. Apreciación crítica.
6. Propuesta de un régimen común.
7. Bibliografía y fuentes utilizadas.

## 1. Introducción

Este es un trabajo que se hace en el marco del proyecto del Instituto de Investigaciones Jurídicas de la UNAM de hacer estudios comparativos de derecho civil con derecho romano, con el objeto final de proponer un régimen civil común para todos los códigos civiles de la República Mexicana.

Se analiza aquí la clasificación de los bienes que hace el Código Civil Federal mexicano, junto con la que hacen los códigos civiles de las

entidades federativas,<sup>1</sup> y luego la clasificación correspondiente en el derecho romano clásico, con el objeto de compararlas, detectar sus semejanzas y diferencias y de hacer un juicio crítico del régimen civil. Finalmente, como conclusión, se hace la propuesta de lo que podría ser un régimen común en esta materia.

## 2. Análisis del Código Civil Federal

El título segundo del Libro sobre los bienes del *Código Civil Federal* se denomina “Clasificación de los bienes”, y contiene cinco capítulos donde trata separadamente de diversos tipos de bienes: bienes inmuebles (capítulo I) bienes muebles (capítulo II), bienes considerados según las personas, públicas o privadas, a quienes pertenecen (capítulo III), bienes mostrencos (capítulo IV) y bienes vacantes (capítulo V).

### A. La clasificación de bienes inmuebles y muebles (artículos 750-763)

El código trata en un capítulo de los bienes inmuebles y en otro de los muebles. Hace la aclaración (artículo 752) que los bienes muebles lo son “por su naturaleza o por disposición de la ley”. Esto, aunque no está dicho expresamente también puede aplicarse a los bienes inmuebles, y el propio código afirma (artículo 751) que hay bienes que por su naturaleza son muebles, pero que el código los considera inmuebles.

---

<sup>1</sup> Para citar los códigos civiles locales, utilizaré la abreviatura CC seguida de la abreviatura propia de la entidad federativa, y luego el número de artículo. En la bibliografía se especifican las ediciones de los códigos que he tenido en cuenta. Las abreviaturas usadas son Ags: Aguascalientes. Bc: Baja California. Bcs: Baja California Sur. Camp: Campeche. CdMx: Ciudad de México. Chih: Chihuahua. Chis: Chiapas. Coah: Coahuila. Col: Colima. Dgo: Durango. Edomex: Estado de México. Gro: Guerrero. Gto: Guanajuato. Hgo: Hidalgo. Jal: Jalisco. Mich: Michoacán. Mor: Morelos. Nay: Nayarit. NL: Nuevo León. Oax: Oaxaca. Pue: Puebla. QR: Quintana Roo. Qro: Querétaro. Sin: Sinaloa. SLP: San Luis Potosí. Son: Sonora. Tab: Tabasco. Tamps: Tamaulipas. Tlax: Tlaxcala. Ver: Veracruz. Yuc: Yucatán. Zcs: Zacatecas.

JORGE ADAME GODDARD

### a. *Los bienes inmuebles*

No hay en el código una definición de bienes inmuebles, porque es evidente que se refiere a aquellos bienes que no pueden cambiar de lugar, a diferencia de los bienes muebles que son (artículo 753) aquellos que por su naturaleza “pueden trasladarse de un lugar a otro”.

El artículo 750 contiene una lista de “bienes inmuebles”, en la que incluye los siguientes: el “suelo y las construcciones adheridas a él” (fracción I), que son los inmuebles en los que uno piensa espontáneamente. Pero el artículo afirma que también son inmuebles una serie de cosas que están adheridas al suelo, de forma más o menos permanente, como “las plantas y árboles, mientras estuvieren unidos a la tierra y los frutos pendientes” (fracción II), o todo lo que esté unido al inmueble de una “manera fija”, de modo que no pueda separarse sin deterioro del inmueble o de la cosa adherida (fracción III); las estatuas, relieves y otros objetos de ornamentación (fuentes) colocados por el dueño con el propósito de unirlos de modo permanente al fundo (fracción IV); los palomares, colmenas, estanques o criaderos de peces, si el propietario tiene el propósito de mantenerlos unidos a la finca (fracción V). También considera inmuebles otras cosas que, aunque no están adheridas al inmueble, sí están a su servicio, como: las máquinas, vasos instrumentos u utensilios destinados por el propietario a la explotación de la finca (fracción VI); o los abonos y las semillas destinados al cultivo de la finca (fracción VII); los aparatos eléctricos y accesorios adheridos al suelo “salvo convenio en contrario” (fracción VIII); los manantiales, estanques, aljibes o corrientes de agua, que me parece pueden considerarse como cosas adheridas al suelo de forma permanente, pero también los acueductos y cañerías de cualquier especie que sirvan para conducir líquidos o gas (fracción IX); los animales que sean el pie de cría de fincas ganaderas, así como los animales destinados al cultivo de la finca (fracción X); los diques y construcciones flotantes que estén destinados a permanecer en un punto fijo de un río lago o costa (fracción XI), las líneas telefónicas y telegráficas y las estaciones radiotelegráficas fijas (fracción XIII). Además, el código llama inmuebles a “los derechos reales sobre inmuebles” (fracción XII).

Por esta lista, se infiere que el código llama inmuebles a ciertos bienes que pueden, por su naturaleza, trasladarse de un lugar a otro, pero que, por estar adheridos al suelo, como los árboles o las plantas, son partes del inmueble y no bienes independientes; y también llama inmuebles a los bienes muebles que están destinados a servir al inmueble, como los abonos, semillas, aparatos eléctricos, los animales, etcétera. Respecto de estos bienes dice el código (artículo 751) que, una vez separados del inmueble al que estaban unidos, recobran su calidad de muebles.

Parece que el punto de vista del legislador para llamar inmuebles a los bienes que están permanentemente unidos a un inmueble o destinados a su servicio fue considerar el inmueble en cuanto es objeto de un negocio jurídico, por ejemplo, en la venta de una finca que comprende el suelo, la casa, los graneros, los establos, los animales y todos los demás bienes accesorios o útiles. Por eso, el artículo 751 —frase final— señala que los bienes muebles de ese tipo cuyo valor se ha computado al adquirir algún derecho real sobre un inmueble, por ejemplo, una hipoteca, siguen siendo inmuebles, aunque el dueño los hubiera separado.

La afirmación de que los derechos reales son bienes inmuebles es otra manifestación de la errónea amplificación del concepto de bienes para incluir entre ellos, además de las cosas corporales, los derechos.<sup>2</sup>

#### *b. Los bienes muebles (artículos 752 a 763)*

Son bienes muebles por naturaleza (artículo 753) “los cuerpos que puedan trasladarse de un lugar a otro”, sea por sí mismos, sea por una fuerza externa; aquí “cuerpos” se entiende en el sentido de cosas corpóreas. Son muebles por “determinación” —ya no “disposición”— de la ley (artículo 754), “las obligaciones y los derechos y las acciones

---

<sup>2</sup> El que los derechos reales sean considerados bienes inmuebles tiene la consecuencia de que su adquisición mediante el pago de un precio se asemeja a la compraventa de un terreno o una casa y tiene que ser documentada, cuando exceda de cierta cantidad, en una escritura pública, como lo señala el artículo 2320 del Código Civil Federal. Me parece que el tratamiento de los derechos como si fueran cosas es un error, que he criticado en el artículo “El concepto jurídico de los bienes”, aun en prensa.

JORGE ADAME GODDARD

que tienen por objeto cosas muebles o cantidades exigibles en virtud de acción personal”. No obstante que el artículo designe como bienes muebles a las obligaciones y derechos personales, el régimen de estos no está en el Libro Segundo (De los Bienes) del código, sino en su Libro Cuarto (De las obligaciones), lo cual demuestra que llamar bienes a las obligaciones y derechos es una afirmación inútil.

Después de hacer la distinción entre bienes muebles por naturaleza o por determinación de la ley, el código (artículos 755-759) se refiere a ciertos tipos especiales de bienes muebles, que son las acciones societarias (artículo 755), las embarcaciones de todo género (artículo 756), los materiales procedentes de la demolición de un edificio (artículo 757), los derechos de autor (artículo 758), y luego una afirmación general, que son muebles todos los que la ley no considera inmuebles (artículo 759).

Luego vienen tres disposiciones que indican el significado que puede tener la expresión «bienes muebles» en algún documento jurídico. La primera es una disposición precautoria (artículo 760): cuando en una ley o en un convenio o contrato se use la expresión bienes muebles, se comprenderá los bienes mencionados en los artículos anteriores. La segunda (artículo 761) indica que, cuando se use la expresión muebles “de una casa” (se entiende que se use en un acto jurídico, como en un testamento), se comprenderán únicamente los que formen el ajuar y utensilios de la casa, para el uso ordinario de una familia, por lo tanto, no comprenderá otras cosas que hubiere ahí y que son para un uso diferente, como el dinero, documentos, colecciones artísticas o científicas, libros, instrumentos musicales, joyas, ropas y “demás cosas similares”. Y la tercera (artículo 762) afirma que, si las partes de un convenio o el autor de un testamento dan a la expresión “bienes muebles” una significación diversa a la señalada en estos artículos, prevalecerá lo dispuesto en el testamento o en el convenio. Como se ve, estos artículos no definen nuevas categorías de bienes, sino que dan reglas para interpretar la palabra “muebles” en documentos jurídicos privados.

Termina el capítulo con la afirmación (artículo 763) de que los bienes muebles pueden ser bienes fungibles o no fungibles. Los fungibles son “los que pueden ser reemplazados por otros de la misma especie, calidad y cantidad”. Los no fungibles “no pueden ser substituidos por otros de la misma especie, calidad y cantidad”. El criterio de esa distinción es

la posibilidad o imposibilidad de los bienes muebles para ser reemplazados o sustituidos por otros iguales, pero no explica que es reemplazar o sustituir, o en qué circunstancia se da el reemplazo o la sustitución. Considerando la obligación de entregar bienes, se obtiene alguna luz sobre esa distinción; si un deudor está obligado a entregar una determinada obra artística, cumple su obligación cuando entrega esa misma cosa, y no la cumple si entrega cualquier otra cosa; en cambio, un deudor obligado a entregar una tonelada de maíz, o cien botellas de vino tinto, o veinte mil pesos, cumple su obligación entregando la cantidad de cosas debidas, independientemente de cuáles sean, siempre y cuando sean del género y calidad convenidos. Sin embargo, el criterio de la sustitución o reemplazo no es claro, porque cualquier bien que una persona deba a otra, puede ser reemplazado con otro bien que el acreedor esté dispuesto a recibir.

*B. Distinción de los bienes según las personas  
a las que pertenezcan: bienes de dominio del poder  
público y bienes de propiedad de los particulares*

El tercer capítulo del título del Código Civil sobre la clasificación de los bienes se refiere, en sus propias palabras, a “los bienes considerados según las personas a quienes pertenecen”, pero únicamente se refiere a dos tipos de personas el “poder público” o “los particulares”.

Conviene notar que el código usa un término diferente para designar el derecho que tiene el poder público sobre las cosas, al cual nombra “dominio”, y el que tienen los particulares, que lo llama “propiedad”. La diferencia terminológica parece indicar que el contenido del derecho sobre las cosas es diferente, según que sea del poder público o de los particulares.

*a. Los bienes del poder público*

El código indica (artículo 765) que son bienes de dominio del poder público los que pertenecen a la “Federación, a los Estados o a los Municipios”. La primera cuestión por resolver es quiénes son esas entidades.



JORGE ADAME GODDARD

Las tres entidades que menciona el artículo 765 no son las que contempla el mismo código cuando trata de las personas morales en su artículo 25 fracción primera, que afirma que son “personas morales” la “nación, los Estados y los Municipios”. La diferencia está en que el último artículo dice que la nación es una persona moral, y no lo dice de la Federación.

Federación y nación no son palabras sinónimas, pues denotan realidades sociales distintas. La Federación es el resultado de la alianza política hecha por varios Estados, para conformar un Estado federal organizado en tres poderes, el Ejecutivo, el Legislativo y el Judicial, que pueden ejercer su respectivo poder en el ámbito de todos los estados federados. Federación es equivalente a Estado federal.

La Federación o Estado federal no tiene una única personalidad jurídica, sino que cada uno de los poderes federales tiene su propia personalidad jurídica, y lo mismo las entidades paraestatales y los organismos autónomos de competencia federal. Esto es lo que implica la prohibición contenida en el artículo 49 constitucional de que se reúnen dos o más poderes en “una sola persona o corporación”. Por eso es un grave error afirmar que la Federación tiene personalidad jurídica propia, distinta de la que tienen los poderes federales, las entidades paraestatales y los organismos autónomos, y es igualmente erróneo afirmar que existe un patrimonio de la Federación distinto del que tienen los poderes federales, las entidades paraestatales y los organismos autónomos.

En ese lamentable error incurre la *Ley General de Bienes Nacionales*<sup>3</sup> que propone a la “Federación” como si fuera una persona con pa-

---

<sup>3</sup> La *Ley General de Bienes Nacionales* habla erróneamente de los “bienes muebles e inmuebles de la Federación” como algo distinto del patrimonio nacional, lo que implica afirmar que la Federación tiene un patrimonio propio; en el artículo 2-VI afirma que el “inmueble federal” es aquél que la Federación posee o administra a “título de dueño”. Es verdad que, desde un punto de vista contable, se puede considerar que los bienes que son propiedad de los poderes federales, junto con los de las entidades paraestatales y los de los organismos autónomos forman un conjunto de bienes, que se pueden denominar los “activos de la Federación”, pero jurídicamente no puede haber patrimonio de la Federación ni patrimonio federal. Esta idea de que la Federación tiene un patrimonio propio hace que en la misma ley se diga que las adquisiciones que hagan el Poder Legislativo o el Poder Judicial son “a nombre de la Federación”.

trimonio propio, a la que están subordinados los poderes federales,<sup>4</sup> lo cual contradice abiertamente la prohibición constitucional (artículo 49) de que dos o más poderes se reúnan en una persona o corporación. Y al establecer un “patrimonio inmobiliario federal”,<sup>5</sup> del cual es titular la “Federación”, desconoce que los poderes federales Ejecutivo, Legislativo y Judicial tengan un patrimonio propio, pues todo lo que adquieren los hacen “a nombre” de la Federación.<sup>6</sup> En la práctica, todo esto significa una concentración del poder económico que reportan esos bienes en manos del Ejecutivo Federal y de la instancia administradora que es el Sistema de Administración Inmobiliaria Federal y Paraestatal,<sup>7</sup> dependiente de la Secretaría de la Función Pública.

La nación, en cambio, es el conjunto de individuos, familias y todo tipo de agrupaciones que habitan en un territorio determinado y que están unidos por vínculos familiares, culturales, históricos, económicos y políticos. nación es equivalente a Pueblo.

La relación entre la nación y el Estado federal es una relación de servicio del Estado a la nación. El Estado es la organización política que ha asumido actualmente la nación mexicana, como la más apropiada para su conservación y desarrollo, pero ella puede, en cualquier momento histórico, optar por otra forma de organización política<sup>8</sup> que no sea el Estado federal, y seguiría siendo la nación mexicana. Esta relación de servicio del Estado a la nación está recogida en la propia Constitución mexicana, que establece en su artículo 39: “La soberanía nacional reside esencial y originariamente en el pueblo. Todo poder público dimana

---

<sup>4</sup> El artículo 2-IV de la *Ley General de Bienes Nacionales* establece que la Federación “ejerce sus facultades en materia de bienes nacionales a través de los poderes Legislativo, Ejecutivo o Judicial”.

<sup>5</sup> La *Ley General de Bienes Nacionales* artículo 2-VIII que dice que el patrimonio inmobiliario federal comprende el “conjunto de inmuebles federales y aquellos <que son> propiedad de las entidades”; es decir, que en ese patrimonio se incluyen todos los bienes que tengan los poderes federales y también los que tengan las entidades paraestatales y organismos autónomos.

<sup>6</sup> El artículo 23 segundo párrafo de la *Ley General de Bienes Nacionales* dice: “El Poder Legislativo y el Poder Judicial de la Federación a nombre de la propia Federación podrán: I. Adquirir inmuebles...”, lo cual quiere decir que los adquieren para el patrimonio federal.

<sup>7</sup> Artículos 26 y ss. de la *Ley General de Bienes Nacionales*.

<sup>8</sup> Así lo dispone la frase final del artículo 39 constitucional: “El pueblo tiene en todo tiempo el inalienable derecho de alterar o modificar la forma de su gobierno”.

JORGE ADAME GODDARD

del pueblo y se instituye para beneficio de éste”, y luego, en el artículo 40 afirma que: “El pueblo ejerce su soberanía por medio de los Poderes de la Unión”. En esos artículos constitucionales está claro que el pueblo o nación es el soberano y que el Estado federal es un instrumento al servicio del pueblo o nación.

La identificación entre el pueblo y la nación está presente en la misma Constitución, que usa las dos palabras con el mismo significado. En el artículo 39 dice que el pueblo es el soberano, y en el artículo 27 dice que a la nación le corresponde originariamente la propiedad de las tierras y aguas que conforman el territorio nacional. No puede ser que el pueblo soberano y la nación que tiene la propiedad originaria del territorio nacional sean realidades sociales diferentes, ni personas jurídicas distintas, una titular de la soberanía y otra titular de la propiedad originaria sobre el territorio. Nación y pueblo, en la Constitución mexicana, denotan la misma realidad social, que es el conjunto de personas, agrupadas en familias y en muy diversos tipos de comunidades, vinculadas por la historia, la cultura, la economía y la política, que habitan en el mismo territorio y que procuran el bien del todo, del país, y de todos los mexicanos.

En conclusión, la nación, entendida como el pueblo, es una persona moral que tiene un patrimonio propio, al que se llama patrimonio nacional. Esta conclusión la confirma el artículo 27 constitucional, en su primer párrafo, que reconoce que la nación es la propietaria originaria del territorio mexicano, así como del dominio directo sobre los yacimientos minerales, los mantos petrolíferos, las aguas, y otros más.

En cambio, la Federación o el Estado federal no tiene una personalidad jurídica única, sino que cada uno de los poderes tiene su propia personalidad, y la constitución prohíbe (artículo 49) que se reúnan dos o más poderes en una sola persona o corporación. No hay una disposición constitucional que reconozca expresamente la personalidad jurídica de cada uno de los poderes federales, pero puede inferirse que la tienen, a partir de la disposición del artículo 132 constitucional que afirma que los bienes destinados por el gobierno federal al uso común o a un servicio público estarán bajo la “jurisdicción de los poderes federales en los términos que establezca la ley que expedirá el Congreso de la Unión”.

Esta frase indica que cada uno de los poderes tiene una cierta “jurisdicción”, es decir capacidad o potestad sobre esos bienes, lo cual sólo puede ser si cada uno tiene su propia personalidad jurídica, y si cada uno de los poderes federales es una persona moral, cada uno de ellos tiene su propio patrimonio. La personalidad de los poderes está implícitamente reconocida en el artículo 25 del Código Civil, en su fracción II, que la reconoce a las “corporaciones de carácter público reconocidas por la ley”, entre las cuales se pueden considerar los poderes federales. El mismo Código Civil en su artículo 764 habla de bienes que son del “dominio del poder público”, pero no hay una entidad única que sea el “poder público”, sino que éste, por disposición constitucional (artículo 49) se ha dividido en Poder Ejecutivo, Poder Legislativo y Poder Judicial, y la misma disposición constitucional prohíbe que se reúnan dos o más poderes en “una sola persona o corporación”; por lo tanto, si no hay una corporación que reúna todo el poder público, los bienes que el código dice que son del “dominio del poder público”, en realidad son del dominio de alguno de los poderes públicos.

Cada uno de los poderes federales tiene su propia personalidad y patrimonio, y lo mismo las entidades paraestatales y los organismos autónomos, a los cuales la propia Constitución les reconoce su personalidad jurídica y patrimonio propio.<sup>9</sup>

Por las mismas razones, se puede concluir que el pueblo de cada entidad federativa o región, así como cada Municipio<sup>10</sup> de la República tienen su propia personalidad y su propio patrimonio, como está expresamente reconocido en el artículo 27 constitucional, fracción VI, y en los artículos 25-I y 765 del Código Civil. Y también, que cada uno de los poderes estatales, así como las entidades paraestatales y organismos autónomos locales, y los ayuntamientos o gobiernos y las entidades municipales, tienen o pueden tener su propia personalidad jurídica y su respectivo patrimonio. Todas estas entidades puedan que-

---

<sup>9</sup> La Constitución federal reconoce la personalidad jurídica y patrimonio propio de cada uno de los organismos autónomos en los artículos donde se regulan, por ejemplo, el artículo 3-IX reconoce la personalidad jurídica del organismo Sistema de Mejora Continua de la Educación, o el artículo 6o. la reconoce del organismo constituido para decidir sobre el ejercicio del presupuesto, etcétera.

<sup>10</sup> La Constitución federal reconoce expresamente la personalidad jurídica y patrimonio propio de los municipios, artículo 102-II.

JORGE ADAME GODDARD

dar incluidas en la fracción II del artículo 25 del Código Civil, que reconoce personalidad jurídica a las “corporaciones de carácter público reconocidas por la ley”.

Una vez aclarado el punto de quiénes pueden ser los titulares de los bienes públicos. Se puede proseguir con la distinción de tres clases de bienes públicos, que hace el propio código en su artículo 767, donde dice que pueden ser “bienes de uso común, bienes destinados a un servicio público y bienes propios”.

### *i.* Los bienes de uso común

De acuerdo con el artículo 768, esos bienes son “inalienables e imprescriptibles”, lo que significa que no pueden ser objeto de propiedad, y podrían considerarse como cosas que están excluidas del comercio<sup>11</sup> y que pertenecen al pueblo (al pueblo de México o nación, al pueblo de un Estado o al pueblo de un municipio). De estos bienes, dice el artículo, pueden aprovecharse “todos los habitantes”, es decir que todos los podrán usar, pero se podrán hacer “aprovechamientos especiales”, es decir aprovechamientos exclusivos a favor de alguna o algunas personas determinadas, mediante concesiones.

El código no indica qué bienes en concreto son de uso común. El artículo 27 constitucional trata de bienes que son de la “nación”, como los yacimientos de minerales preciosos, los mantos de petróleo e hidrocarburos (párrafo IV), o las aguas y los cauces de los ríos que transcurren por el territorio de dos o más estados, o las aguas y los lechos de los lagos interestatales (párrafo V); pero no los llama bienes de uso común. Respecto de esos bienes afirma (párrafo VI) que el dominio de la nación sobre ellos es inalienable e imprescriptible, es decir que su titular sólo puede ser la nación; no obstante, admite que se pueden otorgar concesiones a personas determinadas para que hagan uso y aprovechamiento de esos bienes. Por otra parte, el artículo 132 constitucional dice que el “gobierno de la unión”, es decir el Ejecutivo Federal, puede destinar ciertos bienes para el uso común.

---

<sup>11</sup> Se considera que las cosas que no pueden ser poseídas por algún individuo exclusivamente son cosas fuera del comercio por su propia naturaleza, artículo 749 del CCF.

Por su parte, la *Ley General de Bienes Nacionales* (artículo 7o.) hace una lista de bienes destinados al uso común, que incluye, entre otros, algunos de los bienes que el artículo 27 dice que son de la nación, como el espacio aéreo (fracción I), el mar territorial (fracción III), los cauces de los ríos y los lechos de los lagos que sean de propiedad nacional (fracción VIII) o las riberas de las corrientes, con la respectiva zona federal determinada por la ley (fracción IX); pero añade otros bienes como las playas marítimas (fracción IV), la zona federal marítimo terrestre (fracción V), los puertos, bahías, radas y ensenadas (fracción VI); los diques, muelles, escolleras, malecones y demás obras de los puertos de uso público (fracción VII); las presas, diques y sus vasos, canales y zanjas construidos para usos de utilidad pública (fracción X); los caminos, carreteras, puentes y vías férreas que sean vías generales de comunicación (fracción XI); los inmuebles considerados monumentos arqueológicos (fracción XII); las plazas, paseos y parques públicos, cuya conservación esté a cargo del Gobierno Federal.

Es de notar que está ley se refiere a bienes de uso común para todos los habitantes de la República, pero cada entidad federativa o municipio puede destinar ciertos bienes al uso común de sus habitantes. El actual Código Civil Federal, como no es un código que rija exclusivamente en una determinada entidad federativa, puede considerarse como la ley supletoria para regir los bienes de uso común que son propiedad de la nación, y corresponde a los códigos locales regir los bienes de uso común que son propiedad del pueblo de una entidad federativa o de un municipio.

El artículo 769 del Código Civil Federal protege el uso común de estos bienes afirmando que quienes “estorben” (no sólo que impidan) su “aprovechamiento” (que puede ser el uso común o el aprovechamiento especial concesionado) deberán pagar las penas que fijen las leyes, indemnizar los daños que hubieran causado y perder las obras que sobre ellos hubieran hecho.

## ii. Los bienes destinados a un servicio público

El artículo 770 habla de los bienes destinados a un servicio público y de los bienes propios. De ambos dicen que “pertenecen en pleno do-

JORGE ADAME GODDARD

minio” a la Federación, a los estados o a los municipios, es decir, que pertenecen a los poderes federales, a los poderes locales o al gobierno municipal. Es interesante que afirme que son bienes que se tienen “en pleno dominio”, lo cual parece significar que sobre ellos se tiene la propiedad, a diferencia de los bienes de uso común, sobre los que no hay “pleno dominio”.

Sin embargo, el mismo artículo dice que los bienes destinados a un servicio público son “inalienables e imprescriptibles”, es decir que no se pueden enajenar ni se puede perder su propiedad por prescripción adquisitiva en favor de un poseedor, a menos que se les “desafecte”, esto es, se les desligue, del servicio público al que están destinados. La disposición del código parece contradictoria, pues no parece verdadero afirmar que se tiene el “pleno dominio” sobre los bienes destinadas a un servicio público, y al mismo tiempo afirmar que son “inalienables”, es decir que quien tiene el dominio sobre ellos no los puede enajenar. Puede entenderse o interpretarse el artículo en este sentido: que los bienes destinados a un servicio público son bienes cuya disposición el propietario ha restringido al haberlos destinados a un fin específico, a un determinado servicio público, pero, en cuanto se desliguen del servicio público al que están destinados, su propietario recupera la plena disposición sobre ellos. del mismo. Algo semejante puede ocurrir respecto de bienes de personas privadas, por ejemplo, cuando el propietario afecta algún bien al servicio de los fines de un fideicomiso o fundación.

El artículo 771 considera el caso de que se autorice la venta de una vía pública. La vía pública es originalmente un bien de uso común, pero conforme a la Ley de Bienes Nacionales, los bienes de uso común o destinados a un servicio público pueden dejar de ser considerados bienes públicos, si se cumplen determinados requisitos, y entonces venderse, y quien compra adquiere la propiedad privada. El artículo simplemente otorga a los propietarios de los predios colindantes a la vía pública un derecho preferente para comprarla, y si no se respeta ellos pueden pedir la rescisión de la venta.

### *iii. Los bienes propios*

No hay un artículo en el código que los trate de forma especial. El artículo 770 sólo dice que son bienes que pertenecen “en pleno dominio” a la Federación, a los estados o a los municipios. La expresión “pleno dominio” sobre los bienes significa que los bienes no son inalienables ni imprescriptibles, y, por lo tanto, sus titulares, los poderes públicos, los pueden enajenar libremente, y otras personas pueden adquirir su propiedad mediante la prescripción adquisitiva.

#### *b. Bienes de propiedad de los particulares*

Los bienes “de propiedad de los particulares” (artículo 772) son todos aquellos cuyo “dominio” ellos hayan adquirido legalmente; de esos bienes, dice el artículo, nadie puede aprovecharse sin “consentimiento del dueño o autorización de la ley”.<sup>12</sup>

Llama la atención la frase final del artículo que admite que la ley puede autorizar que alguna persona que no sea el propietario se aproveche de un bien objeto de propiedad privada. De acuerdo con la Constitución federal (artículo 27 tercer párrafo), le corresponde a la nación imponer modalidades a la propiedad privada, lo cual lo haría por medio del Poder Legislativo Federal; pero imponer modalidades no significa negar el derecho de propiedad ni el aprovechamiento exclusivo que corresponde al propietario; si, por ejemplo, una ley ordenara que las instalaciones de una empresa fueran aprovechadas por varias empresas, o que la casa habitación de una familia fuera aprovechada por varias, o que los terrenos de cultivo de un agricultor fueran aprovechados por varios, tal ley sería anticonstitucional porque no respetaría la propiedad privada que el artículo 27 constitucional reconoce en su primer párrafo. La negación del derecho exclusivo del propietario a aprovechar el bien objeto de propiedad equivale a la expropiación, la cual, según el mis-

---

<sup>12</sup> La frase “o autorización de la ley” parece indicar que el legislador tiene libertad para determinar en qué momento se puede autorizar que una persona se aproveche de bienes ajenos. El artículo 27 constitucional, párrafo tercero, dice que el derecho de imponer modalidades a la propiedad privada le corresponde a la “nación”.



JORGE ADAME GODDARD

mo precepto constitucional (segundo párrafo) solo puede hacerse “por causa de utilidad pública y mediante indemnización”.

Los bienes que los particulares pueden adquirir en propiedad privadas son bienes de cualquier clase, muebles o inmuebles, específicos o fungibles, salvo los bienes que son de la nación, esto es, los previstos en el artículo 27 constitucional y los que están previstos en la ley de bienes nacionales como destinados al uso común. Sobre estos bienes los particulares pueden tener concesiones o permisos que les permitan usarlos y aprovecharlos, pero no pueden adquirir la propiedad o dominio sobre ellos.

### c. *Los bienes mostrencos*

Son bienes mostrencos,<sup>13</sup> según el artículo 744, los bienes muebles “abandonados” y los muebles “perdidos cuyo dueño se ignore”. El código no indica de qué manera se pueden distinguir los bienes perdidos de los abandonados, por lo que los trata como si fueran iguales.

Los artículos 775 a 783 definen cómo se podrá disponer de los bienes mostrencos. Quien se encuentra uno de estos bienes, debe entregarlo a la autoridad municipal (artículo 775), la cual deberá guardarlo y tasar su valor (artículo 776), anunciarlo durante un mes (artículo 776), o venderlo si no puede ser conservado (artículo 778); si se presenta un reclamante, él tendrá que probar ante un juez que es el propietario (artículo 779), y si lo prueba, se le entregará el bien o su precio, si hubo que venderlo, deducidos los gastos (artículo 780); si el reclamante no prueba su propiedad, o pase un mes sin que nadie reclame el bien, la autoridad municipal lo venderá en subasta pública, y dará una cuarta parte del precio a quien lo halló, y el resto a un establecimiento de beneficencia pública (artículo 781 y 783); pero si la autoridad pública decide conservarlo, le dará a quien lo halló una cuarta parte de su valor (artículo 782).

Termina el capítulo con un artículo (784) que se refiere a los bienes mostrencos que se recojan en alta mar o que el mar arroje a las pla-

---

<sup>13</sup> La palabra “mostrencos”, según el *Diccionario de la Lengua Española*, de la Real Academia, es una derivación de “mesteco”, que significa sin señor o dueño conocido.

yas, de los que dice que se rigen por las disposiciones del Código de Comercio.

#### d. *Los bienes vacantes*

El código llama bienes vacantes a “los inmuebles que no tienen dueño cierto y conocido” (artículo 785). En el Código Civil de 1870 en la categoría de bienes mostrencos se incluían los bienes inmuebles que no tuvieron dueño conocido, y lo mismo en el Código de 1884. Fue el Código Civil Federal, hoy vigente, el que introdujo la distinción, de modo que en la categoría de mostrencos se contemplaron exclusivamente bienes muebles, y en la de vacantes, bienes inmuebles.

Es interesante destacar que el Código contempla bienes inmuebles que no tengan un dueño cierto y conocido, no obstante que la Constitución federal, en su artículo 27, afirma que la nación tiene la propiedad originaria de todo el territorio nacional. Esto hace ver que esa “propiedad originaria” de la nación no es, en realidad, un derecho real de propiedad, sino un poder de mando o soberanía sobre las tierras que conforman el territorio, y por eso el Código Civil puede fijar un régimen para los bienes vacantes, es decir, para terrenos que no tengan un dueño cierto y conocido.

Actualmente, cuando ya se cuenta con registros públicos de la propiedad inmobiliaria, parecería que no debía haber inmuebles que no tengan un dueño registrado, pero, por diferentes causas, como las complicaciones, gastos e impuestos que implica el registro, hay muchos casos de inmuebles cuyo dueño actual no está registrado.

El código dispone que quien conozca un bien vacante debe denunciarlo ante el ministerio público (artículo 786), para que éste ejerza una acción con el objeto de que un juez lo declare vacante y lo adjudique al fisco federal (artículo 787); la indicación de que se adjudique, no a la nación, sino al fisco federal, es decir, a la Secretaría de Hacienda dependiente del Poder Ejecutivo Federal, es una clara indicación de que se reconoce que el Poder Ejecutivo Federal tiene una personalidad y patrimonio propio, distinto del que correspondería a la nación.

JORGE ADAME GODDARD

### 3. Análisis de los códigos civiles de las entidades federativas

En general, todos los códigos mantienen las mismas clases de bienes que contempla el código federal, es decir, las de bienes inmuebles y bienes muebles, y dentro de estos, las de bienes fungibles y no fungibles; la de bienes de dominio del poder público, con la distinción entre bienes de uso común, bienes destinados al servicio público y bienes propios, y la de bienes de propiedad de los particulares, y, finalmente, las clases de bienes mostrencos y bienes vacantes. No obstante, hay algunas diferencias. Algunas son de orden sistemático, porque ciertos códigos introducen clasificaciones no contempladas por el código federal. Hay otras diferencias que consisten en diferentes maneras de regular los bienes contemplados en las clasificaciones comunes.

#### A. Diferencias sistemáticas

Los códigos de Coahuila,<sup>14</sup> Puebla<sup>15</sup> y Quintana Roo<sup>16</sup> introducen la distinción entre bienes principales y bienes accesorios o pertenencias. Es una diferencia importante, porque entre los bienes accesorios o pertenencias se incluyen muchos de los bienes que en el código federal están considerados como “bienes inmuebles,” tales como los graneros, los acueductos, estatuas, maquinaria, y otros más. De este modo, para estos códigos los inmuebles son principalmente el suelo, las construcciones adheridas, así como las plantas y árboles unidos a la tierra; pero añaden algunos más: el código de Coahuila y el de Puebla incluyen las aguas mientras están de algún modo sobre el suelo; el de Puebla, la sal de las salinas, mientras no se separe de éstas, y el de Quintana Roo, los materiales con los que se hicieron las construcciones.<sup>17</sup>

---

<sup>14</sup> CC Coah. artículos 1293 y ss.

<sup>15</sup> CC Pue. artículos 953 y ss.

<sup>16</sup> CC QR artículos 1748 y ss.

<sup>17</sup> CC Coah artículo 1286. CC Pue artículo 951. CC QR artículo 1744, que se refiere a los materiales como “muebles por anticipación”.

Hay códigos que incluyen otras clasificaciones, como la de bienes consumibles y no consumibles,<sup>18</sup> bienes divisibles e indivisibles,<sup>19</sup> bienes tangibles e intangibles,<sup>20</sup> y que ponen la clasificación de bienes fungibles y no fungibles<sup>21</sup> de manera independiente, y no como está en la mayoría de los códigos, como una subclasificación de los bienes muebles. Estas clasificaciones no tienen relevancia jurídica en lo que se refiere al régimen de derechos reales, pero son importantes, especialmente la que distinguen entre fungibles y no fungibles, en materia de obligaciones y contratos.

### B. *Diferencias en cuanto a las clasificaciones de los bienes*

Me referiré a ellas en el orden en que aparecen en el código federal.

#### a. *Bienes inmuebles y bienes muebles*

Todos los códigos incluyen esta clasificación. Respecto de los bienes inmuebles, casi todos coinciden con el código federal, al considerar como inmuebles, además del suelo, las cosas que están colocadas o adheridas al mismo y presentan una lista de estas. Hay algunas diferencias en las listas de inmuebles que tienen los códigos locales, por ejemplo, la mayoría de ellos<sup>22</sup> incluye el “material rodante de los ferrocarriles”, expresión que parece significar, no los carros del ferrocarril, sino, como dice el código de San Luis Potosí,<sup>23</sup> las “vías de los ferrocarriles”; otros<sup>24</sup> agregan a la lista de inmuebles las concesiones a las que se refiere el artículo 27 constitucional, como las concesiones mineras, y otras concesiones para el aprovechamiento de energías na-

<sup>18</sup> *Ibidem*. artículo 1289. CC Pue artículo 983.

<sup>19</sup> *Ibidem*. artículo 1290.

<sup>20</sup> *Ibidem*. artículo 1292. CC Jal artículos 838 y 839. CC Tamps artículo 680 y 681.

<sup>21</sup> *Ibidem*. artículo 1288. CC Pue artículos 981 y 982.

<sup>22</sup> Por ejemplo, CC Ags. artículo 775-XIII; CC BC artículo 742-XIII y casi todos los demás.

<sup>23</sup> CC SLP artículo 697-XIII.

<sup>24</sup> CC Ags artículo 775-XIV; CC Chis artículo 739-XIV; CC Hgo artículo 825-XIV; CC OaxO artículo 760-XIII.

JORGE ADAME GODDARD

turales o que requieren de plantas o instalaciones adheridas al suelo. Hay códigos<sup>25</sup> que afirman que los derechos reales sobre inmuebles son bienes inmuebles.<sup>26</sup> Algunos<sup>27</sup> aclaran que hay inmuebles “por naturaleza”, “por destino”, por el objeto sobre el cual recae el derecho<sup>28</sup> o por “disposición de la ley”. Hay un Código<sup>29</sup> que contiene una definición de bienes inmuebles, que dice que son “aquellos que no pueden trasladarse de un lugar a otro sin alterar su forma o sustancia”, lo cual, en lugar de aclarar el significado de la palabra inmueble, lo oscurece, pues parece decir que hay inmuebles que pueden trasladarse.

La diferencia más importante respecto de la noción de bienes inmuebles, que se comentó arriba,<sup>30</sup> es la que presentan los tres códigos que añaden las categorías de bienes accesorios o pertenencias, los cuales afirman que son inmuebles principalmente el suelo y las construcciones adheridas al mismo, y renuncian a considerar las cosas muebles que están adheridas al suelo o las cosas que sirven para la explotación económica de una finca como inmuebles “por destino” o “por disposición de la ley”, y los tratan como pertenencias o accesorios del inmueble; esta diferencia representa un retorno al sentido común, a ver las cosas tal cual son.

Respecto de los bienes muebles, el código federal distingue los que son por naturaleza, que son los que pueden ser trasladados o trasladarse de un lugar a otro, y los que son por “disposición de la ley”, que son las obligaciones y derechos que se refieren a cosas muebles, las acciones societarias y los derechos de autor.<sup>31</sup> Por lo general, todos

---

<sup>25</sup> CC Oax artículo 760-XIV; CC Pue artículo 952.

<sup>26</sup> Es una afirmación, interpretada literalmente, significaría que el derecho de propiedad sobre un bien inmueble es también un bien inmueble, lo mismo que los derechos de servidumbre, de usufructo, de uso o habitación o de hipoteca.

<sup>27</sup> CC Mor artículo 939; CC Pue artículo 952; CC QR artículos 1744 y 1745.

<sup>28</sup> Decir que son inmuebles los derechos que recaen sobre bienes inmuebles (CC Mor artículo 939) es más amplio que decir que los son los derechos reales sobre bienes inmuebles, pues esa afirmación incluiría los derechos personales sobre inmuebles, por ejemplo, el derecho del comprador a que le entreguen la casa que ha comprado.

<sup>29</sup> CC Zcs artículo 60.

<sup>30</sup> *Sub II A.*

<sup>31</sup> El CC Jal artículo 802 considera que también son bienes muebles por disposición de la ley los derechos derivados de concesiones o asignaciones dada por el Estado o algún municipio.

los códigos locales siguen esa noción y esa distinción, salvo algunos códigos<sup>32</sup> que introducen una nueva clase muebles, los que lo son “por anticipación”, que son aquellos materiales de construcción empleados en una construcción que, al ser demolida ésta, recuperan su condición de muebles, lo cual también lo dice el código federal y los demás locales, pero no los clasifican como muebles por “anticipación”; los códigos que hablan de muebles por anticipación, también incluyen, entre éstos, los frutos pendientes en una tierra cultivada que ha sido dada en prenda.

Casi todos los códigos locales siguen la distinción que hace el código federal entre bienes fungibles y no fungibles y dan el mismo concepto, que se basa en el hecho de que los bienes fungibles pueden ser sustituidos por otros de su misma especie, cantidad y calidad; pero hay algunos códigos<sup>33</sup> que hacen la distinción, no como una subclasificación de los bienes muebles, sino como una distinción más general que pudiera ser aplicada a los inmuebles.

*b. Distinción de los bienes según las personas a las que pertenezcan: bienes de dominio del poder público y bienes de propiedad de los particulares*

Todos los códigos locales, salvo el de Tlaxcala,<sup>34</sup> hacen la distinción entre bienes que son del poder público y los que son de propiedad de los particulares, pero con algunas diferencias. La más evidente es que dos códigos<sup>35</sup> aclaran que se refieren a los bienes que son propiedad del Estado o de algún municipio, y no a los bienes que, según el código federal, pertenecen a la Federación, pero la mayoría sí los contemplan.

Unas variantes interesantes, en tanto que implican una distinta concepción de la propiedad, se dan en tres códigos: el de Jalisco<sup>36</sup> que

<sup>32</sup> CC Mor artículo 945. CC Son artículo 921. CC Tab artículo 842-III. CC Zcs artículo 62.

<sup>33</sup> CC Coah artículo 1288. CC Pue artículo 981. CC Tamps 680.

<sup>34</sup> El CC Tlax artículo 729 dice que los bienes que pertenezcan a “personas jurídicas de orden público” se registrarán por leyes administrativas, y no contiene, como los demás códigos, un capítulo donde se enuncie y desarrolle aquella distinción.

<sup>35</sup> Por ejemplo, CC Coah art CC QR artículo 1756.

<sup>36</sup> Artículo 812.

JORGE ADAME GODDARD

habla de bienes “de dominio público”, en vez de la expresión común de bienes “de dominio del poder público”, lo que da mayor fuerza a la contraposición entre propiedad privada y dominio público; el código de Puebla<sup>37</sup> que habla de bienes de “propiedad pública o privada”, de modo que no resalta una diferencia esencial entre la propiedad privada y el dominio público, siempre se trata de propiedad. El tercer código es el de Tamaulipas,<sup>38</sup> que también solo utiliza la palabra propiedad, pero distingue si los propietarios son “personas jurídicas de orden público” o son “particulares”.

La subclasificación que hace el código federal de los bienes del poder público, en bienes de uso común, bienes destinados a un servicio público y bienes propios, la recogen casi todos los códigos locales, salvo los códigos de Coahuila y de Morelos, que posiblemente la recogen en sus leyes especiales sobre los bienes públicos.

La regla que da el Código Civil Federal, según la cual los bienes de uso común son inalienables e imprescriptibles, la mantienen todos los códigos locales, así como la que dice que los bienes destinados al servicio público y los bienes propios pertenecen “en pleno dominio” a los estados o a los municipios, quienes pueden enajenar libremente los bienes propios, y podrían enajenar los bienes destinados a un servicio público, en cuanto fueran desafectados conforme a la ley que los rige.

La afirmación tautológica de que los bienes “propiedad de los particulares” son aquellos “cuyo dominio les pertenece legalmente” la repiten todos los códigos, y lo mismo la regla de que nadie puede aprovecharse de ellos “sin consentimiento<sup>39</sup> del dueño o autorización de la ley”, con la excepción del código de Puebla que los denomina “bienes de propiedad privada” y omite expresar la posibilidad de que puedan ser aprovechados por otros en virtud de “autorización de la ley”.<sup>40</sup>

---

<sup>37</sup> Artículo 962.

<sup>38</sup> CC Tamps artículo 675.

<sup>39</sup> En realidad, no debiera decir “consentimiento”, lo cual supone la voluntad concurrente de dos o más personas, sino “sin la voluntad del dueño”.

<sup>40</sup> CC Pue artículo 964.

### c. *Bienes mostrencos*

Esta clase de bienes se reconoce en todos los códigos civiles, aunque con ciertas diferencias en cuando a la noción de bienes mostrencos, al tipo de bienes que pueden entrar en esa categoría, y al procedimiento para atribuir su propiedad

El Código Civil Federal afirma que los bienes mostrencos son “los muebles abandonados y los perdidos cuyo dueño se ignore”. La frase “cuyo dueño se ignore” debe referirse exclusivamente a los bienes perdidos, puesto que los bienes abandonados son aquellos que su propietario ya no quiere tener, por lo que son bienes que no tienen dueño. Esta identificación de dos tipos de bienes con un mismo nombre ha generado confusión. Por eso, en algunos<sup>41</sup> códigos civiles se dice que los bienes mostrencos son los que carecen de dueño por haber sido perdidos o abandonados.

En cuanto al tipo de bienes que comprende esta categoría, casi todos los códigos incluyen únicamente bienes muebles, salvo los códigos de Michoacán<sup>42</sup> y Querétaro<sup>43</sup> que incluyen los inmuebles abandonados, como era la posición común de todos los códigos anteriores al Código Civil de 1928, que introdujo la categoría de bienes vacantes para los inmuebles abandonados.

Es interesante que estos dos códigos también mencionen expresamente que los animales domésticos o de corral pueden ser bienes mostrencos, pues esto remite al origen de esa palabra; de acuerdo con el *Diccionario de la Lengua Española*, la palabra «mostrenco» es una alteración de la palabra “mesteco”, que significa lo perteneciente a la “Mesta”, es decir a la asociación de ganaderos que tenían pastos en común; si alguien encontraba en los pastos comunes una res, caballo o animal de corral que no era suyo, y no sabía quién era su dueño, se decía que era «mesteco» es decir, de alguno de los miembros de la Mesta, cuyo nombre de momento se ignoraba.

<sup>41</sup> CC Mich artículo 57; CC Pue artículo 965; CC Qro artículo 70.

<sup>42</sup> CC Mich artículo 65.

<sup>43</sup> CC Qro artículo 70.



JORGE ADAME GODDARD

Todos los códigos civiles locales, al igual que el federal, dan reglas de lo que debe hacerse cuando alguien encuentra un bien mostrenco, que, en pocas palabras, dicen lo siguiente: el que lo encuentra debe avisar y entregarlo a la autoridad municipal, para que ésta lo guarde y lo anuncie, y su dueño pueda reclamarlo; si alguien lo reclama se hace un procedimiento ante un juez, quien declara si el reclamante es el propietario, y recupera el bien, o si no lo es, y entonces se adjudica al municipio o alguna otra entidad pública, y se da la cuarta parte de su valor al denunciante, previa deducción de los gastos de conservación; las reglas fijan también una pena contra el que se apodera de un bien mostrenco sin respetar el procedimiento.

Por supuesto existen diferencias entre los códigos respecto de aspectos concretos del procedimiento, de las penas que se imponen y de la persona a la que se adjudica el bien en caso de que no haya quien lo reclame o si el reclamante no prueba ser propietario. Es una paradoja que los códigos que dicen que los bienes mostrencos son los que carecen de dueño, también afirman que puede haber un reclamante que pruebe que él es el dueño.

#### d. *Los bienes vacantes*

Todos los códigos locales, salvo los que incluyen los inmuebles como bienes mostrencos, recogen esa categoría de bienes. Según el código federal, los bienes vacantes son los inmuebles que “no tienen dueño cierto y conocido”. Se entiende que dueño cierto es aquél cuyo nombre está inscrito en el Registro Público de la Propiedad Inmobiliaria de la entidad correspondiente; y que es conocido aquel que lo reconocen los vecinos del lugar, aunque su propiedad no esté registrada. El requisito de que el dueño sea “cierto y conocido” parece excesivo, porque si se tiene certeza de quién es el dueño, por estar inscrito en el registro de propiedad, no tiene sentido exigir que, además, sea conocido por los vecinos del lugar. Por eso, conviene entender que el requisito es que tenga un dueño cierto o uno conocido.

El código federal da reglas para determinar a quién se adjudica la propiedad de los bienes vacantes. Quien sabe de la existencia de un

bien vacante puede denunciarlo ante el ministerio público del lugar, el cual, si ve fundada la denuncia, iniciará una acción ante el juez competente para que declare si el inmueble es vacante y, en tal caso, lo adjudique al “fisco federal”; al denunciante se le premia dándole una cuarta parte del valor catastral del inmueble.

En esta categoría hay algunas diferencias en los códigos respecto de qué tipo de bienes pueden llamarse vacantes. Aunque la mayoría de los códigos sigue el concepto de que son los inmuebles que no tienen dueño “cierto y conocido”, unos cinco códigos<sup>44</sup> han suavizado esa exigencia con el objeto de proteger al poseedor de un inmueble y por eso señalan que no son bienes vacantes, aunque carezcan de dueño cierto y conocido, los que tengan un poseedor registrado, con una posesión apta para adquirir la propiedad por prescripción, y otro código<sup>45</sup> acepta que no es vacante el inmueble que alguno posea, aunque no esté registrada su posesión, si cumple con las condiciones para adquirir la propiedad por prescripción. Otros códigos<sup>46</sup> parecen restringir más el concepto de bienes vacantes porque exigen, además de que no tengan dueño cierto y conocido, que “se encuentren abandonados”, lo cual parece indicar que no haya alguien que cuide o aproveche el inmueble, por lo que bastaría que ahí hubiera un poseedor de cualquier tipo para afirmar que el inmueble no está abandonado.

Por otra parte, los códigos de Puebla y Tlaxcala<sup>47</sup> han ampliado la categoría de bienes vacantes para incluir los inmuebles “abandonados” por su dueño, lo que supone que se trata de inmuebles que tienen dueño, pero que éste ha dejado de cuidarlos o aprovecharlos, y entonces, aunque tengan dueño cierto y conocido, pueden ser denunciados como bienes vacantes. Otros dos códigos<sup>48</sup> han dado un paso más en esa dirección, y han introducido una nueva categoría, además de la de bienes vacantes, la de “bienes abandonados”, que son los “predios rústicos”, aunque tenga dueño o poseedor conocido, “que no se cultiven o per-

<sup>44</sup> CC Coah artículo 1317; CC NL artículo 785; CC Oax artículo 794; CC Sin artículo 786; CC Tlax artículo 776.

<sup>45</sup> CC Gto artículo 823.

<sup>46</sup> CC Jal artículo 833. CC Yuc artículo 619.

<sup>47</sup> CC Pue artículo 966-II. CC Tlax artículo 776.

<sup>48</sup> CC Son artículo 952, segundo párrafo. CC Tab artículo 869.

JORGE ADAME GODDARD

manezcan ociosos por más de cinco años” y “los inmuebles en los que se haya establecido una explotación agrícola o industrial si permanecen ociosos o improductivos por más de cinco años”.

Todos los códigos locales dan reglas similares a las del código federal, con algunas variantes, para atribuir la propiedad de los bienes vacantes. Por lo general, la propiedad se atribuye al Estado,<sup>49</sup> y al denunciante se le da una cantidad de dinero equivalente a la cuarta parte del valor catastral del inmueble. Un caso aparte es el código de Chiapas,<sup>50</sup> que ofrece la propiedad del inmueble al denunciante, quien la adquiere pagando la mitad de su valor catastral.

Los códigos de Sonora y Tabasco<sup>51</sup> que introdujeron la categoría de bienes abandonados contemplan otro procedimiento para la adquisición de estos bienes. Un juez decide si se trata de bienes abandonados, y de llegar a esa conclusión advierte al dueño que tiene el plazo de un año para hacer que el bien sea productivo, y si no lo hace, el juez otorgará la posesión del bien conjuntamente al municipio del lugar y al denunciante, posesión que los habilita para adquirir la propiedad por prescripción; el propietario se puede oponer alegando que es incosteable hacer una explotación económica de ese bien, y eventualmente puede recuperar la posesión del bien.

#### 4. La clasificación en el derecho romano clásico

Los juristas romanos hicieron la distinción entre cosas que están fuera del comercio y las cosas que están en el comercio. Las cosas fuera del comercio son las cosas sagradas, las cosas que son comunes a todos los hombres, y las cosas públicas, es decir, las que son del pueblo romano. Respecto de las cosas que están en el comercio, hicieron algunas clasificaciones que en parte coinciden con las de los códigos civiles y en parte son diferentes.

---

<sup>49</sup> En Jalisco, se atribuye a un organismo de asistencia social CC Jal artículo 835.

<sup>50</sup> CC Chis artículo 780.

<sup>51</sup> CC Son arts 956 y ss. CC Tab artículos 956 y ss.

### A. *Res Mancipi y res nec Mancipi*

Esta es la clasificación más antigua, que estaba ligada al acto formal de adquisición de la propiedad llamado *Mancipatio*. *Res Mancipi* eran las cosas económicamente importantes para la economía agraria primitiva, como la tierra, los animales de tiro, los esclavos, o las servidumbres sobre predios ajenos, que eran cosas que tendían a permanecer en el patrimonio de una persona, y cuya propiedad se adquiría mediante un acto formal, que podía ser la *Mancipatio* o la *in iure cessio*. Las demás cosas eran *res nec Mancipi*, cuya propiedad se adquiría mediante la simple entrega o *traditio*; en la Roma republicana, las cosas *nec Mancipi* más importantes eran los animales de ganado menor y el dinero.

Si bien esa clasificación está condicionada por el tipo de economía en que se dio, contiene, en términos más abstractos, una distinción entre un grupo reducido de las cosas económicamente más importantes y el resto de las cosas, con la consecuencia de que la adquisición de la propiedad sobre las primeras requiere un acto formal que asegure públicamente al adquirente que tiene la propiedad sobre ellas. En los códigos civiles actuales está implícita esa distinción cuando prescriben que ciertos actos, por ejemplo, las compraventas de inmuebles que tienen un valor superior al salario mínimo de un año deben realizarse en escritura pública e inscribirse en un registro público,<sup>52</sup> lo cual no es necesario para las compraventas de mercancías.

### B. *Bienes inmuebles y bienes muebles*

Los juristas romanos distinguen el suelo o terreno (*fundus, praedium, solum, ager*) y lo edificado (*villa, aedes*) de los bienes muebles, pero no hay,<sup>53</sup> ni siquiera en los libros de Gayo y Justiniano destinados a la enseñanza (*institutiones*), la exposición de una clasificación que distinga entre *res mobiles* e *immobiles*. La distinción no tenía la importan-

<sup>52</sup> Código Civil Federal artículos 2320 y 2322.

<sup>53</sup> , Kaser, M. *Das Römische Privatrecht* I § 94,I,2.

JORGE ADAME GODDARD

cia que tiene hoy porque no existían registros públicos de la propiedad inmobiliaria,<sup>54</sup> pero los juristas la tuvieron en cuenta en determinados casos, por ejemplo, en la adquisición de la propiedad por usucapión,<sup>55</sup> pues el plazo para adquirir la propiedad es diferente según la cosa sea mueble o inmueble; o en relación con el delito de hurto, que solo se da respecto de cosas muebles; o en el caso de que el demandado por una acción reivindicatoria haya ocultado dolosamente la posesión de la cosa, pues entonces se puede dar contra él un interdicto (*interdictum quem fundum*) si la cosa es inmueble, o una acción exhibitoria (*actio ad exhibendum*) cuando es mueble; o también en la protección jurídica de la posesión por medio de interdictos, que son diferentes según que la cosa poseída sea mueble o inmueble.

No tuvieron los juristas romanos la ocurrencia de considerar que alguna cosas que son muebles por su naturaleza pudieran ser tratadas como cosas inmuebles por destino o por disposición de la ley, porque observaron que hay muchas cosas muebles que están al servicio de un inmueble de forma más o menos permanente, de modo que, con el inmueble, constituyen un conjunto, que puede ser considerado como un solo objeto en algún acto jurídico, por ejemplo, se puede vender una finca, es decir el terreno más las construcciones, corrales, almacenes, pasturas, instrumentos de labranza y demás cosas que se requieren para su explotación, como si fuera una sola cosa y por un precio único; o puede venderse de la misma manera una negociación (*taberna*) que incluye un inmueble más las mercancías, anaqueles, herramientas y demás cosas necesarias para su explotación.

Las cosas muebles al servicio de inmuebles se llamaron «instrumentos» (*instrumenta*), y hoy algunos de los códigos civiles analizados las llaman «pertenencias». La relación entre ellas y el inmueble al que sirven depende principalmente de la voluntad del propietario que las destina a tal servicio. No se trata de cosas que sean accesorias del inmueble en el sentido de estar ligadas necesariamente a él. En un

---

<sup>54</sup> Salvo en la provincia de Egipto donde existió algo parecido a un registro inmobiliario, ver D'ORS, *Derecho Privado Romano* § 108.

<sup>55</sup> La Ley de las XII Tablas 6,3 ya establecía que el plazo para adquirir la propiedad de un *fundus* es de dos años, y de un año respecto de las demás cosas.

acto jurídico, los instrumentos pueden o no considerarse como parte del inmueble que se vende, hipoteca o arrienda; eso queda a la libre voluntad de las partes.

Respecto de las cosas muebles, los juristas romanos conocieron la distinción entre los muebles que alguien introduce en una finca (*invecta*) y los animales (semovientes) conducidos a ella (*illata*), y la utilizaron en relación con la prenda que daba el colono de una finca rústica para garantizar el pago de la renta, que gravaba todos los muebles y animales (*invecta et illata*) que introdujera en la finca.

Lo que algunos de los códigos analizados llaman “muebles por anticipación”, es decir los materiales de construcción que se integran en una edificación y que al ser ésta demolida recuperan su condición de muebles, los juristas romanos no los contemplaron desde la perspectiva de ser una cosa mueble, que luego integra una cosa inmueble y finalmente recupera su condición de mueble. La cuestión que ellos planteaban era quién es el propietario de los materiales incorporados a una edificación y quien lo sería en el caso de que ésta fuera demolida. La respuesta es que el dueño del suelo es igualmente dueño de lo edificado, y si edificó con materiales ajenos, deberá indemnizar al dueño de los materiales, y éstos se hacen suyos por accesión; más si la edificación fuere demolida, sin que el dueño del suelo hubiere pagado la indemnización por los materiales ajenos, el que era dueño de éstos sigue siéndolo y puede reivindicarlos.<sup>56</sup>

### C. Bienes fungibles y no fungibles

Los juristas romanos prefieren hablar, de cosas que se pesan, se miden o se cuentan, para indicar aquellas que se identifican por su cantidad y género, como diez botellas de vino, tres kilos de plata o cien monedas de oro. Es interesante que esta distinción la hacen<sup>57</sup> cuando

---

<sup>56</sup> Inst. 2,1,29.

<sup>57</sup> Gai. 3,90. Paulo, 28 *ad Edictum* D12,1,2,1. Gayo (Gai. 2,196 y 3,175) la hace también a propósito de la distinción entre el legado de efecto personal, cuyo objeto son cosas que se pesan, se miden o se cuentan, y el de efecto real, *per vindicationem*, que se da respecto de cosas específicas. En cambio, la distinción no aparece en el capítulo de las

JORGE ADAME GODDARD

explican el negocio de mutuo, que genera la obligación a cargo del mutuario de restituir, no las mismas cosas que recibió, sino una cantidad igual y del mismo género que se recibió. Las cosas genéricas o fungibles son las que pueden ser objeto de mutuo.

La denominación de cosas fungibles proviene del jurista humanista Zasius,<sup>58</sup> quien la formó a partir del texto de Paulo<sup>59</sup> que dice que el pago de la obligación del mutuario se hace, no con la misma cosa específica recibida, sino con otras de su mismo género. De ahí viene la noción incluida en los códigos civiles que dice que las cosas fungibles son las que se pueden sustituir por otras de su mismo género.

Las cosas no fungibles son las que se identifican por sus características individuales y por eso se denominan cosas específicas. Éstas son las que pueden ser objeto de propiedad, posesión o derechos reales. Las cosas genéricas no pueden ser objeto de propiedad, posesión o derechos reales, a menos que se especifiquen, es decir que se identifiquen individualmente, por ejemplo, poniendo una cantidad de dinero en una bolsa, de modo que la bolsa que contiene el dinero se hace una cosa específica que puede ser poseída o incluso tenida en propiedad.

#### D. Bienes consumibles y no consumibles

Esta distinción se hizo en relación con las cosas que pueden ser objeto de un usufructo, que en principio solo pueden ser aquellas que perduran y no se consumen por el primer uso que se hace de ellas, ya que el usufructuario tiene la obligación de devolver la misma cosa que recibió en usufructo. Las cosas consumibles (*quae ipso uso consumuntur*),<sup>60</sup> como el dinero, los alimentos o los combustibles, no podían ser dadas en usufructo.

---

instituciones de Justiniano (Inst. 2,1) sobre la división de las cosas, ni en el título del Digesto (D 1,8) sobre lo mismo.

<sup>58</sup> En sus *Institutiones de actionibus* (1536) § 30 notas 17 y 18; citado por D'Ors, *Derecho Privado Romano* § 132 nota 1.

<sup>59</sup> Paulo, 28 *ad Edictum* D12,1,2,1

<sup>60</sup> Inst. 2,4,2.

La diferencia dejó de tener utilidad por un senadoconsulto<sup>61</sup> que permitió el usufructo de cosas consumibles, si el usufructuario daba una garantía de devolver una cantidad igual y del mismo género de lo que recibió; esto equivalía a decir que el usufructuario, respecto de esos bienes consumibles, se obligaba como si fuera un mutuario. El senadoconsulto permitió que cuando se dejaba un legado de usufructo sobre una finca, en la cual había también bienes consumibles, el usufructo valiera sobre la finca y todos sus instrumentos, sin tener que separar los bienes consumibles.

Por otra parte, la división entre cosas consumibles y no consumibles coincide por lo general con la de cosas fungibles, que por lo general son consumibles y cosas no fungibles o específicas.

#### E. Cosas indivisibles y divisibles

Son indivisibles las cosas que no pueden dividirse materialmente sin pérdida de su valor (*res quae sine interitu dividi non possunt*),<sup>62</sup> como un esclavo, un animal, una escultura y cosas semejantes. Hay otras cosas que pueden dividirse sin perder valor, como un fundo que se divide en dos o más partes, y, una vez dividido, cada parte constituye una cosa independiente, que puede ser objeto de propiedad.

La utilidad de esta clasificación puede verse en relación con la copropiedad y con el pago de legados dejados conjuntamente a varios colegatarios.<sup>63</sup>

#### F. Conjuntos de cosas (*universitates*)

Los juristas romanos del tiempo de la república, posiblemente influenciados por la filosofía estoica,<sup>64</sup> se plantearon la cuestión de si una cosa compuesta de varias partes es una sola cosa, y si se puede adqui-

---

<sup>61</sup> Ulpiano 18 *ad Sabinum* D 7,5,1.

<sup>62</sup> Paulo 21 *ad Edictum*, D 6,1,35,3.

<sup>63</sup> *Ibidem*, 18 *ad Edictum*, D 6,1,35,3. Gayo 3 *de legatis ad Edictum praetoris* D 35,2,80,3.

<sup>64</sup> Kaser, *Das Römische Privatrecht* I, § 93, p. 383.



JORGE ADAME GODDARD

rir usucapir por partes o no. Afirmaron<sup>65</sup> que la propiedad de una cosa única, aunque fuera compuesta de muchas partes (*corpus ex contin-gentibus*), como un edificio o una nave, se adquiere respecto de toda la cosa y no parte por parte. Y respecto de cosas que son independientes pero que constituyen una unidad (*corpus ex distantibus*), como un rebaño o una biblioteca, concluyeron que se puede adquirir la propiedad de las partes por separado o el conjunto en su totalidad. Es un tratamiento semejante al que daban a un inmueble con sus pertenencias.

### G. Cosas de nadie (*res nullius*), cosas perdidas y cosas abandonadas (*res derelictae*)

Los juristas romanos consideraron que hay cosas que no tienen dueño (*res nullius*), por lo que el primero que se apodera de ellas, el que las ocupa, se hace su propietario por *occupatio*. Las cosas sin dueño son, en primer lugar, los animales salvajes cuya propiedad se adquiere por cazarlos, atraparlos o pescarlos. Igualmente, las cosas que hay en el mar, como las perlas y otras piedras preciosas. También se consideró que los bienes quitados al enemigo en la guerra eran cosas sin dueño y se hacían de la propiedad de quien las capturaba. Respecto de inmuebles, se decía que una isla que emergiera en el océano sería una cosa sin dueño, lo mismo que los cauces de los ríos definitivamente abandonados, cuando los fundos de sus riveras fueron delimitados públicamente (*fundi limitati*).<sup>66</sup>

Los juristas romanos no parecen haber dado a las cosas perdidas un nombre o un tratamiento especial, simplemente consideraron que siguen siendo de su dueño mientras éste no las haya abandonado, por lo tanto, si alguien se lleva una cosa perdida con intención de quedarse con ella comete hurto, y no importa que sepa o que ignore quién sea el propietario; pero si se la lleva, con intención de anunciar que la ha encontrado y devolverla a su propietario, no comete hurto, y si se la lleva con intención de devolverla al propietario esperando

<sup>65</sup> Pomponio, 30 *ad Sabinum*, D 41,3,30.

<sup>66</sup> D'ORS, *DPR* § 164. Kaser, *Das Römische Privatrecht I* § 102.

que éste le dé una recompensa, tampoco comete hurto, aunque no obra rectamente.<sup>67</sup>

En cambio, las cosas voluntariamente abandonadas sí tienen nombre y tratamiento especial, se les llama *res derelictae*, y los juristas se planteaban la cuestión del momento en que dejan de ser del propietario original y de cómo puede adquirirse su propiedad. La distinción entre cosas perdidas y abandonadas no es fácilmente perceptible, pues depende de la intención del dueño de la cosa, de si él tiene la intención de abandonarlas (*animus derelinquendi*) o no. Es claro que existe el ánimo de abandonar las cosas arrojadas en lugares donde se deposita la basura; pero el solo hecho de arrojar una cosa no implica el ánimo de abandonarla, como cuando se echan al mar las mercancías que lleva una nave para salvarse de una tempestad.<sup>68</sup>

El régimen de las cosas abandonadas es distinto según se trate de cosas *nec mancipi* o de cosas *mancipi* (cosas económicamente importantes, entre ellas inmuebles). Respecto de las primeras, los juristas clásicos discutían en qué momento se perdía la propiedad por el abandono de la cosa; los sabinianos opinaban que era en el mismo momento del abandono, y los proculeyanos, que en el momento en que alguien ocupaba la cosa; en consecuencia, los sabinianos admitían que la cosa abandonada era una cosa sin dueño (*res nullius*) y la adquiría en propiedad quien la ocupaba, y los proculeyanos opinaban que la cosa abandonada se adquiría por usucapión, por la posesión continuada durante un año.<sup>69</sup> Justiniano pasó por alto esa distinción y afirmó que quien ocupa una cosa abandonada por su dueño se hace inmediatamente propietario de ella.<sup>70</sup>

Respecto de las cosas *mancipi* que hubieren sido abandonadas, se entendió que seguían siendo de su propietario, por lo que, si alguien tomaba posesión de ellas, era considerado un poseedor civil con justa causa que podía adquirir la propiedad mediante la posesión continuada por uno o dos años, según fuera mueble o inmueble.

<sup>67</sup> Ulpiano, 41 *ad Sabinum*, D 47,2,43,4-9.

<sup>68</sup> *Ibidem*. D 47,2,43,10 y 11.

<sup>69</sup> D'ORS, *Derecho Privado Romano* § 164, n. 4.

<sup>70</sup> Inst. 2,1,47.

JORGE ADAME GODDARD

En el caso de los inmuebles, se entendió que los que hubieran sido ocupados violentamente nunca se podría adquirir su propiedad por la posesión continuada, como tampoco se podía adquirir por usucapión la propiedad de las cosas robadas. Sin embargo, se llegó a admitir que los inmuebles, aunque tuvieran un dueño, podrían ser ocupados sin violencia si estaban abandonados, o si el dueño hubiera muerto sin tener herederos, o si el dueño se hubiera ausentado durante mucho tiempo. En tales casos, aunque el que tome posesión no puede adquirir la propiedad por usucapión, si cede la posesión a un tercero de buena fe, éste sí puede adquirir la propiedad por usucapión.<sup>71</sup>

#### H. Cosas públicas y cosas del Príncipe

En el Derecho romano clásico, las cosas del pueblo romano —*res publicae*— son cosas que están fuera del comercio y del patrimonio, por lo que no son totalmente equiparables a lo que los códigos civiles llaman cosas que son propiedad del poder público.

Sin embargo, con la introducción del régimen político del Principado, se fue configurando un conjunto de cosas que constituyeron un patrimonio del príncipe, distinto del patrimonio del pueblo romano y del patrimonio personal del príncipe. Este nuevo patrimonio fue llamado Fisco del emperador (*Fiscus Caesaris*), y se transmitía del emperador a su sucesor en el gobierno, no a sus herederos.<sup>72</sup> Aunque se entendía que los bienes que integraban el patrimonio del Fisco debían emplearse en obras y servicios públicos, el príncipe lo administraba y disponía libremente de él, sin tener la supervisión del Senado, que era el encargado de vigilar el patrimonio del pueblo. Por eso, el patrimonio del fisco se llegó a llamar “cosa privada del emperador” —*res privata Caesaris*—.

Poco a poco, el patrimonio del Fisco se fue incrementando y, al mismo tiempo, reduciendo el patrimonio del pueblo, lo cual era un signo claro del absolutismo monárquico que se iba gestando,<sup>73</sup> en el que se

<sup>71</sup> Gai 2,51.

<sup>72</sup> El Digesto tiene un título especial sobre los bienes del Fisco: D 49,14.

<sup>73</sup> Kaser, *Das Römische Privatrecht* I, § 73 III 2.

entendió que el rey era propietario del territorio y de los bienes que antes eran del pueblo.

Ese conjunto de bienes del príncipe, que no son ni del pueblo, ni tampoco patrimonio personal del príncipe en turno, tienen un régimen semejante al que tienen hoy los bienes que son propiedad de los poderes públicos, que no son bienes ni del pueblo, ni de los gobernantes, sino de la estructura de gobierno.

Las cosas que constituyen el patrimonio del Fisco se rigen, en principio, por el derecho privado, aunque con algunas ventajas y privilegios por estar destinados a fines públicos.

## 5. Apreciación crítica

Haré la crítica de la clasificación de los bienes siguiendo el mismo orden en el que se presenta en el Código Civil Federal.

### A. *Bienes inmuebles y bienes muebles*

El considerar como bienes inmuebles a los que están asentados en un inmueble o a su servicio no parece que tenga razón de ser ni utilidad alguna. Es evidente que los corrales, los abonos, las líneas telegráficas, los pies de cría y las otras cosas que mencionan los códigos no son bienes inmuebles. Si el propósito es considerar que, en determinado negocio, por ejemplo, en una hipoteca, el bien inmueble debe considerarse junto con todas las cosas que hay en él, no es necesario afirmar que esas cosas son bienes inmuebles, basta decir que son partes o pertenencias del inmueble, como lo hacen algunos códigos arriba analizados, y que, por voluntad de las partes pueden quedar comprendidas o no en la hipoteca del inmueble, o en cualquier otro acto jurídico que se refiera a él.

La consideración de los derechos reales o de los derechos derivados de una concesión sobre bienes públicos como si fueran bienes inmuebles, igualmente carece de razón de ser y de utilidad. Es evidente que un derecho real o uno derivado de una concesión no es una cosa

JORGE ADAME GODDARD

mueble ni inmueble.<sup>74</sup> Si el propósito de esa declaración es exigir que para la constitución de un derecho real o de una concesión se requiere hacer un acto formal, lo más sensato es afirmar eso directamente y no de modo indirecto diciendo que, como tal derecho es un bien inmueble, se tiene que constituir por medio de un acto formal.

Respecto de la categoría de bienes muebles “por disposición” de la ley, es decir, los derechos personales, que son bienes muebles por disposición legal, reitero que no tiene sentido querer tratarlos como cosas cuando no lo son y porque tienen un tratamiento propio en la parte de los códigos relativa a las obligaciones.

La categoría de los muebles “por anticipación”, es decir los materiales de construcción que, una vez derruida una construcción, recuperan su condición de muebles, no tiene ninguna utilidad. Los materiales de construcción son bienes muebles; en cuanto se incorporan a una construcción son parte de ella, y en cuanto se desprenden son bienes muebles, y nada les afecta que lo sean por “anticipación” o por su propia naturaleza.

La distinción entre bienes fungibles y no fungibles resulta más clara cuando se indica que los fungibles son los que se identifican como una cantidad de un género determinado, en oposición a los no fungibles o específicos, que se individualizan por sus características propias, que distinguirlos, como lo hacen todos los códigos, por razón de si se pueden o no sustituir por otros de su mismo género.

Dadas las condiciones de la economía actual, resulta más conveniente que la clasificación de bienes fungibles o no fungibles sea una clasificación independiente, como está en algunos códigos, y no una subclasificación de los bienes muebles, ya que hoy también los bienes inmuebles algunas veces se tratan como fungibles, por ejemplo, cuando se vende una casa o un departamento de algún conjunto habitacional, indicándose que es un tipo de casa o departamento que hay en ese conjunto, sin precisar su ubicación; en tal ejemplo, la casa o departamento se vende como un bien fungible.

---

<sup>74</sup> Ver la crítica de la consideración de los derechos como si fueran «cosas incorporales» en el capítulo sobre el concepto de bienes.

## *B. Bienes de dominio del poder público y bienes propiedad de los particulares*

Existe en los códigos una grave confusión porque no distinguen entre bienes que son del pueblo (nación, comunidad regional o municipio) y bienes que son de los poderes públicos federales, estatales o municipales. Por eso tampoco queda claro si el “dominio público” es un poder sobre las cosas diferente de la propiedad, o si bien el derecho de propiedad es único, aunque su titular pueda ser una persona o corporación pública o una privada.

Haciendo esa distinción entre pueblo y poder público, se pueden separar los bienes que son del pueblo, los que realmente son bienes públicos, que son bienes que están fuera del comercio, sobre los cuales no puede haber derecho de propiedad alguno. Y, por otra parte, los bienes que son de los poderes públicos, sobre los cuales puede haber derecho de propiedad.

Siguiendo la clasificación que hacen los códigos de los bienes que pertenecen al poder público, a la vista de la distinción entre bienes del pueblo y bienes de los poderes públicos, se puede proponer lo siguiente: los llamados bienes de uso común son los bienes públicos, sobre los cuales no hay ni puede haber derecho de propiedad. El titular de estos bienes puede ser la nación, el pueblo de una entidad federativa (o región) o de los municipios. El administrador de estos bienes es el Poder Ejecutivo federal, estatal o municipal, quien tiene sobre ellos un poder de administración que puede denominarse dominio público, porque es un poder que debe ejercerse en beneficio del pueblo; el dominio público incluye la facultad de concesionar el uso y aprovechamiento de los bienes públicos cuando esto es conveniente para el pueblo.

Los bienes destinados a un servicio público y los bienes propios son, como lo dicen los códigos, de pleno dominio o propiedad de los poderes públicos Ejecutivo, Legislativo o Judicial, sean federales, sean locales, serán municipales. Pero no puede haber un poder que concentre la titularidad de todos los bienes de los diversos poderes públicos, porque eso está prohibido por la constitución. Es un error hablar de bienes de la Federación o de una entidad federativa, como si fueran una persona

JORGE ADAME GODDARD

distinta de la que corresponde a cada uno de los tres poderes; sí cabe hablar de bienes de los Ayuntamientos, porque el poder público municipal no está dividido.

Hay una diferencia entre los bienes destinados a un servicio público y los bienes propios, aunque ambos sean objeto de propiedad de alguno de los poderes políticos. Los destinados a un servicio público son bienes cuyo propietario ha destinado o afectado a un determinado servicio, por lo tanto, no puede disponer de ellos mientras sigan destinados a ese servicio; para poder disponer de ellos tiene que desafectarlos, es decir, declarar formalmente que ya no estarán destinados a ese servicio. En cambio, los bienes propios son bienes sobre los cuales el poder público puede disponer libremente, como lo puede hacer un propietario privado que no haya restringido voluntariamente su derecho de propiedad con algún gravamen o afectación.

Haciendo la distinción entre bienes públicos, que son los del pueblo, y bienes de cada uno los poderes públicos, que son los del aparato político, se preserva la libertad del pueblo y se ponen límites a la concentración de los bienes en manos de un super poder político, lo cual es camino al absolutismo.

Respecto de los bienes de propiedad de los particulares, los códigos civiles nada dicen acerca de su naturaleza, simplemente apuntan que son aquellos sujetos al poder de un propietario particular, quien puede impedir que cualquier otra persona los ocupe, es decir los posea, sin su consentimiento. La frase que dice que pueden ser ocupados o poseídos si la ley lo autoriza, debe analizarse a propósito del contenido del derecho de propiedad.

### C. *Bienes mostrencos*

Todos los códigos civiles incluyen en esta categoría los bienes muebles perdidos y los abandonados. Pero esa identificación de dos tipos de bienes genera confusión. Es muy distinto que alguien abandone un bien mueble tirándolo a la basura, a que alguien pierda involuntariamente un bien; en el primer caso, el propietario renuncia a la propiedad del bien que abandona, mientras que, respecto del bien perdido, sigue

con la voluntad de ser su propietario, al menos por algún tiempo, y por eso lo busca, pero si no lo encuentra, llega el momento en que renuncia a su propiedad o, como se dice comúnmente, “lo da por perdido”.

La consideración de los bienes perdidos y abandonados en una misma categoría también genera confusión en cuanto al modo de identificarlos. Algunos códigos dicen que se trata de bienes “cuyo dueño se ignore”, lo cual corresponde completamente a los bienes perdidos, pero no a los abandonados, porque éstos ya no tienen dueño. Otros códigos dicen que los bienes mostrencos son los que carecen de dueño, lo cual corresponde a los bienes abandonados, pero no a los perdidos.

En cuanto a las reglas sobre la entrega de los bienes mostrencos a la autoridad municipal del lugar donde se encuentren, se observa que son impracticables. Son reglas que parecen razonables cuando se trata, como era el supuesto original que dio lugar a la categoría de mostrencos, de animales de corral, que tienen cierto valor, cuyos dueños no renuncian fácilmente a perder la propiedad sobre ellos. Pero no tiene ningún sentido aplicarlas respecto de bienes muebles de poco valor, y mucho menos respecto de los bienes abandonados.

Esas reglas implican, además, una cierta tendencia estatista, al prescribir que todos los hallazgos de estos bienes tienen que ser notificados a los gobiernos municipales, como si no fuera más sensato que se notificaran a los responsables del lugar donde se hallaron, por ejemplo, al dueño del restaurante donde se encontró una cartera, o al director de una oficina o empresa donde se halló un collar, o a las personas en la vía pública donde se encontró algo, etcétera.

Respecto de los bienes muebles abandonados es más razonable la posición de los juristas romanos de la Escuela Sabiniana que les consideran cosas de nadie (*res nullius*), que se hacen del primero que las ocupa. Eso es lo que efectivamente sucede con las cosas tiradas a la basura, que se hacen del primero que las toma con intención de llevárselas.

También pueden considerarse cosas abandonadas las que alguien deja en un lugar para que ahí las reparen, limpien o simplemente guarden, con la intención de recogerlas posteriormente. En cuanto se dejan así las cosas no están abandonadas, pero si pasa un tiempo sin que el



JORGE ADAME GODDARD

propietario se presente a recogerlas, y ha sido previamente advertido de que las recoja, se puede considerar que ha abandonado esas cosas, y por lo tanto se hacen de quien las ocupe.

Los códigos civiles mexicanos, por no tener esa categoría de cosas sin dueño, tratan los bienes abandonados como si fueran perdidos, y generan esa acumulación de cosas que suele verse en los establecimientos donde hacen reparaciones, limpieza y demás servicios sobre cosas ajenas que les dejan sus propietarios y que nunca recogen, por lo que el dueño del establecimiento no sabe qué hacer con ellas, porque entiende que tienen un dueño.

La categoría de bienes sin dueño, que los juristas romanos aplicaban principalmente respecto de los animales salvajes, los peces, las cosas que se encuentran en el mar y las cosas *nec mancipi* abandonadas, no es del todo ajena a los códigos civiles mexicanos, aunque no la mencionan expresamente, pues está implícita en las disposiciones relativas a la apropiación de los animales silvestres, que se hacen de quien los caza.

#### D. *Bienes vacantes*

Esta es una categoría conflictiva. La mayor parte de los códigos sigue el régimen del código federal, que dice que los inmuebles que no tienen dueño cierto y conocido pueden ser denunciados por cualquier persona, a fin de que el ministerio público del lugar ejerza una acción para que un juez decida si el bien es efectivamente vacante y lo adjudique al “Fisco Federal”, y ordene se pague al denunciante una cuarta parte del valor catastral del inmueble.

Esta disposición presupone que los inmuebles delimitados y sin dueño conocido no son propiedad de la nación, sino inmuebles que carecen de dueño, y por eso es necesario que un juez los adjudique. Es otro indicio de la necesidad de esa categoría de bienes sin dueño que puede aplicarse también a los inmuebles.

La indicación de que el bien vacante se adjudica al “Fisco Federal” debe entenderse en el sentido de que se adjudica al Poder Ejecutivo federal, y es otra prueba de que el código reconoce que los poderes

públicos pueden tener la propiedad de bienes es diferente de la propiedad de la nación.

Vuelve a manifestarse el estatismo que late en el Código Civil Federal cuando prescribe que los bienes vacantes se adjudiquen al Poder Ejecutivo federal (o al Poder Ejecutivo local), y no considera los derechos que pudiera tener un poseedor no propietario de esos bienes.

El premio que se otorga al denunciante es una invitación a denunciar. Este premio es algo muy distinto del respeto que la ley puede conceder al poseedor de un bien vacante, pues éste suele ser alguien que trabaja e invierte en ese bien, mientras que el denunciante solo tiene interés en recibir una cantidad de dinero.

La recompensa al denunciante es mayor en el código de Chiapas, ya que a él se le adjudica la propiedad del inmueble si paga un precio equivalente a la mitad de su valor catastral. La denuncia de bienes vacantes se convierte así en un medio de adquisición de bienes inmuebles a cambio del pago de un precio considerablemente inferior al valor del bien.

El requisito para que un inmueble no sea vacante parece muy exigente. Solo están seguros los inmuebles que tengan un dueño “cierto y conocido”, lo cual parece exigir que el dueño esté registrado públicamente y que sea conocido por los vecinos. ¿Cuántos inmuebles habrá, sobre todo en tierras rústicas, que no tengan dueño registrado, y cuántos los que tengan dueño registrado que no sea conocido por los vecinos? ¿Cuántos casos de propietarios registrados que murieron y sus herederos nunca formalizaron la adquisición de la propiedad de alguno o varios inmuebles que había en la herencia? Se tiene la impresión, siguiendo literalmente lo que prescribe el código federal y la mayoría de los códigos locales, que una gran parte de los inmuebles que hay en el país pueden ser denunciados como bienes vacantes por no tener un dueño debidamente registrado.

Se ha moderado el requisito en algunos códigos que excluyen que sean vacantes los inmuebles que tengan un poseedor registrado o un poseedor en condiciones de adquirir la propiedad por prescripción adquisitiva. Esto es una corrección importante, pues protege al poseedor de buena fe, esto es, al que tiene una causa suficiente para poseer pacíficamente. De esta manera, se limita la posibilidad de denunciar inmuebles vacantes, y los que hubiera, pueden ser adquiridos por el

JORGE ADAME GODDARD

poseedor de buena fe, lo cual es mejor que adjudicarlos al Poder Ejecutivo, porque fomenta una mejor distribución de la propiedad inmueble entre el pueblo y es económicamente más productivo.

Los códigos que además de la categoría de inmuebles vacantes, han añadido la de inmuebles abandonados, es decir, los que durante cinco años permanecen improductivos, promueven la conflictividad innecesariamente, ya que aceptan que se pueda denunciar el inmueble, aunque tenga un propietario cierto y conocido, por la sola razón de que aparezca como improductivo. Esta disposición no estimula el mejor aprovechamiento de la propiedad inmobiliaria, pues si el propietario no aprovecha el bien, es por alguna razón, como la falta de recursos, ausencia de condiciones económicas favorables o presencia de condiciones económicas negativas, enfermedad u otras; por otra parte, el solo hecho de ser propietario de un inmueble, conservarlo y pagar los impuestos correspondientes es ya una contribución económica a la comunidad.

## 6. Propuesta para un régimen común

Parece conveniente mantener algunas de las clasificaciones que actualmente tienen los códigos, con algunas correcciones, pero también eliminar algunas categorías y añadir otras. Me referiré a ellas en el mismo orden.

### A. *Bienes inmuebles y bienes muebles*

La distinción debe mantenerse porque hay distinto tratamiento jurídico para los bienes según sean muebles o inmuebles. Pero la consideración de bienes inmuebles por destino o por disposición de la ley no tiene razón de ser ni utilidad práctica, si, como lo hacen algunos códigos, que se introduce la noción de conjuntos de bienes (*universitates*), generalmente formado por un bien inmueble y muchos muebles, que pueden ser considerados como una unidad en los negocios jurídicos.

La distinción entre inmueble y mueble debe volver a su sentido originario, los inmuebles no pueden trasladarse, los muebles sí. Esto reduce

los bienes inmuebles a los terrenos. Las construcciones, los árboles y otras cosas adheridas al suelo son partes del terreno, no son inmuebles por sí mismos. Las cosas que puede haber en un inmueble son sus pertenencias, instrumentos o accesorios y, por lo general, son separables del inmueble, aunque las partes pueden libremente convenir que se consideren como una unidad en un determinado acto jurídico.

La categoría de bienes muebles debe reducirse a las cosas que pueden cambiar de lugar. Es inútil la afirmación de que los derechos personales son muebles por disposición de la ley,<sup>75</sup> como ya se comentó al analizar el concepto de bienes, pues no son objeto de posesión ni de derechos reales.

La distinción entre bienes fungibles y no fungibles (o específicos) debe conservarse, aunque su utilidad está en relación con las obligaciones o los legados de dar una cosa, que tienen tratamientos diferentes según que la cosa debida sea fungible o específica. No es relevante en materia de posesión y derechos reales, porque las cosas fungibles no son objeto de posesión o derechos reales, a menos que se hagan cosas específicas, es decir, a menos que no sean fungibles.

Para mayor claridad, conviene recuperar la definición de bienes fungibles como aquellos que consisten en una cantidad de un género determinado, que es más fácilmente comprensible que la que dan los códigos, esto es, la de bienes que se pueden sustituir por otros de su mismo género y cantidad.

Esta distinción, como está en algunos códigos, debe ser una clasificación independiente y no una subclasificación de los bienes muebles, porque actualmente pueden tratarse algunos inmuebles como bienes fungibles.

### *B. Bienes propiedad de los poderes públicos y bienes propiedad de los particulares*

Esta distinción de los bienes según a qué tipo de personas pertenezcan resulta confusa, porque, como se advirtió arriba, no hace distinción

---

<sup>75</sup> Igualmente, la afirmación de que los derechos reales o los derechos derivados de concesiones son bienes inmuebles.

JORGE ADAME GODDARD

entre el pueblo y el poder político, entre la nación y la “federación”, o el pueblo de una entidad federativa o región y el estado local, o entre el municipio y el ayuntamiento. Haciendo la diferencia entre los bienes que son del pueblo (nación, región o municipio) y los que son de los poderes públicos, se puede proponer lo siguiente.

Los bienes que son del pueblo (en cualquiera de sus dimensiones) son bienes que, como estaba previsto por los juristas romanos, están fuera del comercio y son inalienables. A esa categoría corresponden los bienes que menciona el artículo 27 constitucional como bienes nacionales, así como los bienes que los códigos y la ley de bienes nacionales denominan “de uso común”. Respecto de estos bienes no hay derecho de propiedad, pero sí un régimen especial, que puede denominarse de dominio público, cuyo administrador es el Poder Ejecutivo correspondiente, el cual debe conservar y administrar estos bienes, lo que implica la facultad de concesionarlos a particulares para un uso y aprovechamiento privado, a cambio del pago de una cantidad de dinero que debe aprovecharse para beneficio del pueblo.

Los bienes que son propiedad de los poderes públicos, esto es, de cada uno de los poderes públicos y no exclusivamente del Poder Ejecutivo, son los bienes que los códigos dicen que pertenecen en “pleno dominio” a los poderes públicos, y que son los bienes destinados a un servicio público y los bienes propios. Sobre los primeros hay un derecho de propiedad limitado, en cuanto esos bienes sigan afectados a un servicio público, pero en cuanto sean “desafectados” del servicio público, de acuerdo con lo prescrito por las leyes de la materia, pueden ser libremente enajenados. Los bienes propios son bienes que los poderes públicos tienen en propiedad sin alguna limitación especial.

De acuerdo con esa propuesta, no debe distinguirse entre propiedad pública y propiedad privada, sino entre bienes públicos, que están fuera del comercio, y bienes sobre los cuales puede haber un derecho de propiedad, cuyo titular pueden ser personas privadas individuales o colectivas y también personas públicas. Sí se puede y se debe hacer la distinción entre el “dominio público”, que es un régimen de conservación y administración, y el derecho de propiedad, que implica un poder de disposición.

Respecto de los bienes que son propiedad de los particulares, debe reconocerse, relacionando este precepto con el correspondiente, cuál es el contenido del derecho de propiedad, y, como ha hecho el Código de Puebla, eliminar la disposición que dice que podrán ser aprovechados por otra persona con “autorización de la ley”, lo cual contradice el derecho de propiedad reconocido en el artículo 27 constitucional.<sup>76</sup>

El hecho de que los poderes públicos puedan tener bienes en propiedad privada hace ver que la distinción de los bienes, que hace el Código Civil Federal, “según las personas a quienes pertenecen” no es clara. Pues los poderes públicos, especialmente el Ejecutivo, pueden tener el dominio público sobre los bienes del pueblo y propiedad sobre sus bienes.

Resulta mejor distinguir los bienes según la función que tengan, es decir, distinguir entre bienes públicos, que son los bienes del pueblo, sobre los que hay el régimen de dominio público, y los demás bienes que son susceptibles de apropiación, sea por personas particulares, sea por personas públicas.

### C. Bienes mostrencos

Por la confusión que genera al tratar de la misma manera los bienes muebles perdidos y los abandonados, conviene eliminar esa categoría, y, en su lugar, introducir la categoría de bienes muebles sin dueño (*res nullius*), que comprende los animales salvajes, las cosas halladas en el mar, cuya apropiación no esté especialmente regulada, y las cosas abandonadas por sus dueños, que pueden ser aquellas respecto de las cuales se hace un acto de abandono, como dejarlas en un depósito de basura, y aquellas cuyo propietario olvida o deja de buscar durante un cierto tiempo.

---

<sup>76</sup> Es cierto que el artículo constitucional también afirma (párrafo III) que la nación tiene el derecho de imponer a la propiedad privada las “modalidades” que dicte el interés público. Pero imponer modalidades no significa extinguir o anular el derecho de propiedad, sino simplemente restringirlo en punto específicos, por razón del bien común. Véase Adame Goddard, J., *La propiedad de la nación mexicana*, México, Porrúa-UNAM, 2018, pp. 91-94.

JORGE ADAME GODDARD

La propiedad sobre estas cosas sin dueño la adquiere quien las ocupa, es decir quien se apodera de ellas con la intención lícita de hacerse dueño.

#### D. *Bienes vacantes*

Esta categoría de inmuebles sin dueño cierto y conocido es una fuente de conflictos, como lo demuestra el hecho de que varios códigos la han restringido a los inmuebles que no tengan un poseedor registrado o con justa causa para poseer.

Dada la ineficacia del sistema registral de los terrenos urbanos y rústicos, es muy fácil encontrar un inmueble cuyo dueño no esté debidamente registrado, sea porque compró un inmueble y no ha hecho la escritura pública, sea porque lo recibió en herencia y no ha hecho el cambio de propietario, sea porque lo tiene la familia desde hace muchos años y el propietario nunca se ha registrado, sea porque resulta muy costoso pagar los impuestos y los gastos de escrituración.

Por otra parte, carece de justificación que se premie al denunciante con una cantidad de dinero y que el inmueble se adjudique al “fisco”, es decir al Poder Ejecutivo correspondiente del lugar; esa adjudicación viene a ser, de hecho, una expropiación sin justificación por el bien público y sin indemnización al propietario expropiado, pero con recompensa al denunciante.

Es conveniente eliminar esa categoría de inmuebles vacantes, y regular adecuadamente la posesión de inmuebles, de modo que si se diera el caso de un inmueble vacante, quien lo posea a nombre propio, que será ordinariamente quien se encargará de cuidarlo, pagar gastos e impuestos y mejorarlo, quede protegido en su calidad de poseedor; esta protección jurídica deberá ser diversa, según que el poseedor tenga o no tenga una justa causa para poseer.

## 7. Bibliografía y fuentes utilizadas<sup>77</sup>

Código Civil del Estado de Aguascalientes, *Periódico Oficial del Estado de Aguascalientes*, 7 de diciembre de 1947, última reforma publicada el 4 de noviembre de 2019.

Código Civil para el Estado de Baja California, *Periódico Oficial del Estado de Baja California*, 31 de enero de 1974, última reforma publicada el 27 de noviembre de 2020.

Código Civil para el Estado libre y Soberano de Baja California Sur, *Boletín Oficial del Estado de Baja California Sur*, 19 de julio de 1996, última reforma publicada el 24 de marzo de 2020.

Código Civil del Estado de Campeche, *Periódico Oficial del Estado de Campeche*, 17 de octubre de 1942, última reforma publicada el 27 de mayo de 2019.

Código Civil del Estado de Chihuahua, *Periódico Oficial del Estado de Chihuahua*, 23 de marzo de 1974, última reforma publicada el 16 de enero de 2021.

Código Civil del Estado de Chiapas, *Periódico Oficial del Estado de Chihuahua*, 23 de marzo de 1974, última reforma publicada el 23 de enero de 2019.

*Código Civil para el Estado de Coahuila de Zaragoza, Periódico Oficial del Estado de Coahuila*, 25 de junio de 1999, última reforma publicada el 22 de noviembre de 2019.

*Código Civil para el Estado de Colima, Periódico Oficial del Estado de Colima*, 25 de septiembre de 1954, última reforma publicada el 6 de febrero de 2021.

Código Civil para el Distrito Federal —Ciudad de México—, *Gaceta Oficial del Distrito Federal*, el 25 de mayo de 2000, última reforma publicada el 9 de enero de 2020.

Código Civil del Estado de Durango, *Periódico Oficial del Gobierno Constitucional del Estado Libre y Soberano de Durango*, durante los me-

---

<sup>77</sup> He utilizado la versión electrónica de los códigos civiles locales y federal, disponible en: [www.ordenjuridico.gob.mx](http://www.ordenjuridico.gob.mx). El orden en que presento los códigos es el orden alfabético que corresponde al nombre de cada estado.



JORGE ADAME GODDARD

- ses de enero a agosto de 1948, última reforma publicada el 31 de diciembre de 2017.
- Código Civil del Estado de México, *Gaceta del Gobierno del Estado de México*, 7 de junio de 2002, última reforma publicada el 12 de octubre de 2017.
- Código Civil del Estado libre y Soberano de Guerrero, *Periódico Oficial del Gobierno del Estado*, 2 de marzo de 1993, última reforma publicada el 26 de septiembre de 2019.
- Código Civil para el Estado de Guanajuato, *Anexo al Periódico Oficial del Estado de Guanajuato*, 14 de mayo de 1967, última reforma publicada el 1o. de noviembre de 2019.
- Código Civil para el Estado de Hidalgo, *Periódico Oficial del Estado de Hidalgo*, Apéndice al núm. 38 del 8 de octubre de 1940, última reforma publicada el 1o. de agosto de 2018.
- Código Civil del Estado de Jalisco, *Periódico oficial "El Estado de Jalisco"*, publicada el 25 de febrero de 1995, última reforma publicada el 21 de marzo de 2019.
- Código Civil para el Estado de Michoacán de Ocampo, *Periódico Oficial del Estado de Michoacán*, 11 de febrero de 2008, última reforma publicada el 1o. de septiembre de 2017.
- Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Morelos, *Periódico Oficial del Estado de Morelos*, 13 de octubre de 1993, última reforma publicada el 8 de marzo de 2017.
- Código Civil para el Estado de Nayarit, *Periódico Oficial del Estado de Nayarit*, 22 de agosto de 1981, última reforma publicada el 13 de diciembre de 2019.
- Código Civil para el Estado de Nuevo León, *Periódico Oficial del Estado de Nuevo León*, 6 de julio de 1935, última reforma publicada el 18 de octubre de 2019.
- Código Civil para el Estado de Oaxaca, *Periódico Oficial del Estado de Oaxaca*, 30 de noviembre de 1944, última reforma publicada el 15 de febrero de 2020.
- Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Puebla, *Periódico Oficial del Estado de Puebla*, 30 de abril de 1985, última reforma el 24 de enero de 2020.

- Código Civil del Estado de Querétaro, *Periódico Oficial del Estado de Querétaro*, 21 de octubre de 2009, última reforma publicada el 10 de junio de 2020.
- Código Civil para el Estado de Quintana Roo, *Periódico Oficial del Estado de Quintana Roo*, 8 de octubre de 1980, última reforma el 16 de enero de 2020.
- Código Civil para el Estado de San Luis Potosí, *Periódico Oficial del Estado de San Luis Potosí*, 18 de abril de 1946, última reforma el 17 de marzo de 2020.
- Código Civil para el Estado de Sinaloa. *Periódico Oficial del Estado de Sinaloa*, 23 de julio de 1940, última reforma publicada el 28 de diciembre de 2016.
- Código Civil para el Estado de Sonora, *Boletín Oficial del Estado de Sonora*, 24 de agosto de 1949, última reforma publicada 27 de septiembre de 2018.
- Código Civil para el Estado de Tabasco, *Periódico Oficial del Estado de Tabasco*, 9 de abril de 1997, última reforma publicada el 16 de octubre de 2019.
- Código Civil para el Estado de Tamaulipas, *Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Tamaulipas*, 10 de enero de 1987, última reforma publicada en el periódico oficial, 17 de octubre de 2019.
- Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Tlaxcala, *Periódico Oficial del Gobierno de Tlaxcala*, 20 de octubre de 1976, última reforma publicada en el periódico oficial, 14 de octubre de 2019.
- Código Civil para el Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave, *Gaceta Oficial del Estado de Veracruz-Llave*, 15 de septiembre de 1932, última reforma publicada el 4 de febrero de 2020.
- Código Civil del Estado de Yucatán, *Diario Oficial del Estado de Yucatán*, 31 de diciembre de 1993, última reforma publicada el 28 de diciembre de 2016.
- Código Civil del Estado de Zacatecas, *Periódico Oficial del Estado de Zacatecas*, 24 de mayo de 1986, última reforma publicada el 24 de febrero de 2018.
- Código Civil Federal, *Diario Oficial de la Federación*, 26 de mayo, 14 de julio, 3 de agosto y 31 de agosto de 1928, última reforma publicada el 11 de enero de 2021.

JORGE ADAME GODDARD

- D'ORS, A. *Derecho Privado Romano*, 8a. ed., Pamplona, EUNSA, 1991.
- D'ORS, A. y otros, *El Digesto de Justiniano*, Pamplona, Ed. Aranzadi, 1968.
- GAI, *Institutionum comentarii quattuor*, edición bilingüe, en *Textos de Derecho Romano*, DOMINGO, Rafael (coord.), Pamplona, Aranzadi Editorial, 2001.
- IUSTINIANI, *Digesta*. T. Mommsen-P. Krueger, 20a. ed., Weidman, 1968.
- IUSTINIANI, *Institutiones*. P. Krueger, Weidman, 1968.
- KASER, M. *Das Römische Privatrecht* I. C. H. Beck'sche Verlagsbuchhandlung, München, 1971.
- Ley de las XII Tablas*, edición bilingüe, en *Textos de Derecho Romano*, DOMINGO, Rafael (coord.), Pamplona, Aranzadi Editorial, 2001.