

mientras que los edificios cesan de ser inmuebles desde el momento en que la incorporación de los materiales cesa. Luego no es verdad que los edificios sean inmuebles por naturaleza, como la ley lo dice. ¿Qué importa, se dirá, que el edificio pueda cesar de ser inmueble? En el caso que es el objeto del debate, la incorporación de los materiales subsiste: por consiguiente, hay un edificio que se vende, luego un inmueble. Nó, el edificio no es inmueble sino por el tiempo que no es demolido. La venta de una casa para demolerse es mobiliaria, por confesión de la corte de casación (1), y sin duda alguna; no obstante, la casa puede subsistir durante algunas semanas, algunos meses, adherida al suelo, incorporada, inmueble en apariencia. ¿Por qué, pues, el derecho del comprador sobre dicha casa, sobre dicho inmueble, es mobiliario? Porque él realmente no compra más que materiales, es decir, cosas mobiliarias. ¿No pasa lo mismo cuando el comprador adquiere una construcción hecha por un locatario, construcción que, según el arrendamiento, debe demolerse dentro de diez años? La única diferencia entre los dos casos, es que la demolición no se hace inmediatamente, el comprador se sirve de la casa como tal; ¿es suficiente esta diferencia para que en un caso la venta sea inmobiliaria, y en otro mobiliaria? Tal es la dificultad reducida á sus más sencillos términos, y la cuestión planteada de este modo no nos parece dudosa.

¿Por qué la venta de un edificio para ser demolido es mobiliaria? Porque el edificio ya no se considera como adherido al suelo, sino como que se ha de desprender de él. Por más que la unión con el suelo continúe subsistiendo, y aun cuando continuase por espacio de algunos meses, ó durante años enteros, el derecho del comprador sobre dicho edificio que es todavía inmueble, no es un derecho inmo-

1 Sentencia de 1.º de Julio de 1845 (Dalloz, 1845, 1, 317).

biliario, sino mobiliario. Hé aquí una de esas sutilezas jurídicas que se hallan en oposición con la realidad material de las cosas. Hay un edificio que está adherido al suelo, es, por lo tanto, inmueble; no obstante, el derecho del propietario de este inmueble es mobiliario; la sutileza jurídica domina al hecho. ¿No pasa lo mismo cuando el locatario cede construcciones que le pertenecen en verdad, pero que debe quitar al terminar su arrendamiento? La construcción es en verdad, inmueble, pero está destinada á ser demolida en un plazo fijado por el contrato. ¿Qué es, pues, esta construcción? ¿Se considera como adherido al suelo ó como desbiéndose desprender de él? Es cierto que ella está unida al suelo en el momento mismo en que el locatario la vende, pero en este momento mismo está destinada á desaparecer; luego no es un inmueble lo que forma el objeto de la venta, sino materiales que disfrutara el comprador, todavía durante algún tiempo en la forma de inmuebles, pero desde ahora está obligado á devolver en su primera forma; ahora bien, lo que debe ser movilizado se considera ya como mueble; prueba la venta de una casa para ser demolida. No hay más excepción á este principio sino cuando el goce constituye un derecho real; este derecho, aunque temporal, es inmobiliario (1).

Hay que ir más lejos. El que compra una construcción levantada sobre un fundo arrendado es el sucesor en derecho del locatario; si el derecho del comprador es mobiliario, preciso es que el del vendedor también lo sea. Así, pues, no es en el momento de la venta cuando el derecho sobre la

1 La corte de casación de Bélgica invoca la ley de 1824 sobre el derecho de superficie (*Pasicrisia*, 1850, 1, 310); pero esta ley no es concerniente al locatario, que no tiene más que un derecho de obligación. Sucede lo mismo con una sentencia de la corte de Rouen de 20 de Agosto de 1859, que invoca los principios del derecho romano sobre la superficie (Dalloz, 1862, 1, 282). Esto es confundir el derecho real del superficiario con el derecho personal del tomador.

construcción se vuelve mobiliario; lo era, conforme al rigor del derecho, en el momento mismo en que el locatario construyó. Nosotros estamos suponiendo que el locatario construyó con la condición de demoler al término del arrendamiento. Ciertamente es que la construcción es inmobiliaria, pero el derecho del locatario es mobiliario; en efecto, en el momento en que él construye, lo hace con la condición de demoler; disfruta, es la verdad, del edificio como tal, pero como no tiene derecho real en la cosa, su goce no difiere del que tiene sobre los bienes que ha arrendado; este es, pues, un derecho personal, y por tanto, mobiliario. En este punto, parece que el derecho se halla en oposición completa con la realidad. Luego nos es preciso buscar un apoyo en principio que todo el mundo reconoce. Las plantaciones se rigen por la misma ley que los edificios. Puede decirse de las plantas lo que no puede decirse de las cosas, la naturaleza las ha fijado realmente en el suelo, supuesto que desarraigadas perecen. Pero la naturaleza quiere también que algún día sean arrancadas del suelo, es decir, movilizadas. Un propietario del campo planta algunos árboles destinados á ser trasplantados. ¿Su derecho es inmobiliario por todo el tiempo que los árboles estén arraigados al suelo? Nó, es un derecho mobiliario, y ¿por qué? Porque desde el momento mismo en que se plantaron los árboles estaban destinados á ser arrancados. Este destino los moviliza. Luego son al mismo tiempo bienes raíces y muebles, raíces por su unión con el suelo, muebles en cuanto al derecho del poseedor.

Se ha presentado una objeción muy especiosa á la corte de casación de Bélgica. Trátase de saber si las construcciones hechas por el locatario están sujetas á las leyes fiscales concernientes á los bienes raíces. El hecho decide la cuestión. ¿Acaso se negaría que el locatario debe pagar

la contribución judicial por las construcciones que levanta en el fundo del arrendador? Ciertamente que nó. Luego debe resolverse lo mismo para los derechos de mutación (1). El hecho actual, dice la corte de casación de Francia en sus numerosas sentencias, es decisivo: lo que se ha vendido es un inmueble, luego lo que el comprador debe pagar son los derechos de mutación por venta de inmuebles. Háse creído que estas decisiones podían justificarse bajo el punto de vista fiscal, sin que establezcan una consecuencia respecto al derecho civil (2). Nosotros comprendemos que el locatario pague el impuesto predial por las construcciones que hace: dicho impuesto se percibe sobre los inmuebles, y el edificio es inmueble en el momento en que se percibe el derecho. No pasa lo mismo con los derechos de mutación, los cuales se perciben en el momento de la mutación y difieren muchísimo, según que la cosa vendida es mobiliaria ó inmobiliaria; lo que implica que los inmuebles tienen un valor mucho mayor, y suponen también mayor riqueza. Cuando la cosa vendida es y permanece inmueble, nada más justo, conforme al espíritu de la ley fiscal. ¿Pero puede decirse otro tanto cuando el pretendido inmueble se destina, en el momento de la venta, para demolerse en el espacio de cinco ó diez años? ¿No es esta venta, bajo el punto de vista fiscal, mobiliaria más bien que inmobiliaria? ¿Es justo que la cosa que va á cesar de ser inmueble dentro de pocos años, cargue en cada mutación un impuesto tan elevado como las cosas que para siempre permanecerán inmuebles? Tan cierto es que las primeras tienen la calidad de muebles, que se les ve pasar rápidamente de mano á mano, como todos los valores mobiliarios. ¿Por lo tanto

1 Requisitoria de Delebecque, abogado general (*Pasurisiz*, 1846, 1, 230).

2 Aubry y Rau, t. 2º, p. 7, nota 11.

no debe aplicárseles la ley que rige las mutaciones mobiliarias? (1).

417. Si es inmobiliaria la venta consentida por el locatario respecto de las construcciones que él ha llevado á cabo, hay que inferir que su derecho es inmobiliario, mientras que si la venta es inmobiliaria, es porque el derecho también lo es. Los dos principios contrarios nos llevan á consecuencias muy diferentes. Si el derecho del poseedor es mobiliario, entra en comunidad y no entra si es inmueble. Si es mobiliario, no puede ser hipotecado; puede serlo si es inmueble. Insistiremos acerca de estas cuestiones, en los títulos de la *Comunidad* y de las *Hipotecas*. Las construcciones podrán ser embargadas inmobiliariamente por los acreedores del poseedor, si su derecho es inmobiliario, mientras que no podrán serlo si el derecho es mobiliario (2). Por último, la venta de tales construcciones siendo mobiliaria, no habría lugar á transcripción, supuesto que no se requiere la transcripción para los derechos reales inmobiliarios (3); habría, al contrario, que transcribirla si fuese inmobiliaria (4).

418. La doctrina consagrada por la corte de casación se aplica á todos los casos en que un detentador no propietario del suelo levanta en éste una construcción. No obstante se presentan nuevas dificultades cuando el fundo pertenece al dominio público. Hay que ver desde luego si el edificio se ha construido en virtud de una concesión del Estado, ó si

1 Hay pocas sentencias á favor de la opinión que hemos adoptado. Véase, Bruselas, 24 de Octubre de 1817 (Daloz, *Registro*, número 2893, 2°); Grenoble, 2 de Enero de 1827 (Daloz, *Bienes*, núm. 21), y las decisiones dadas por los tribunales de primera instancia en materia de registro.

2 Demolombe, t. 9°, p. 86, núm. 168. Aubry y Rau, t. 2°, p. 7 y notas 9 y 10.

3 Ley hipotecaria belga, art. 1°. Compárese, Mourlon, *De la transcripción*, t. 1°, núm. 13.

4 Flandin; *De la transcripción*, t. 1°, núm. 32.

no ha habido, concesión. Si no hay concesión el constructor está sin derecho. Las construcciones se vuelven propiedad del Estado, salvo que él pida la supresión conforme á las disposiciones de los arts. 552-555. El constructor no tiene, pues, más que un simple goce de hecho; luego su derecho, si lo hay, es mobiliario. Sin embargo, se ha fallado en sentido contrario, en un caso en que una casa se habia construido en un terreno comunal. La casa se vendió con la cláusula de que el vendedor no deberta ninguna garantía en el caso en que la comuna la mandase demoler. El tribunal resolvió que la venta era inmobiliaria, porque la casa vendida era un edificio, y porque la circunstancia de estar construido en un terreno comunal no podría cambiar su naturaleza (1). Sin duda que nó; la casa era no obstante, una casa pero siendo ésta propiedad de la comuna, á título de dependencia del suelo, se trataba de saber cuál era el derecho del constructor, y tal cuestión no se resuelve por el hecho material.

Si existe una concesión, hay que ver cuál es su naturaleza. Si la construcción se torna propiedad del Estado, el caso es idéntico al que acabamos de examinar; no siendo más que temporal el goce del constructor, sin ningún derecho á la casa, no constituye más que un derecho mobiliario. Esto es lo que ha resuelto la corte de casación en una sentencia notable por más de un título. Los caminos de fierro concedidos por el Estado ¿son propiedad de los concesionarios ó son una dependencia del dominio público? Según la ley francesa de 15 de Julio de 1845, los caminos de fierro concedidos hacen parte de la carretera pública; con tal título, dice la corte de casación, son una dependencia del dominio público y las compañías concesionarias no tienen más que

1 Fallo del tribunal de Bar-le-Duc, en materia fiscal, de 7 de Marzo de 1835 (Daloz, *Bienes*, núm. 22).

la explotación; al encargarse de crearlas, no hacen más que encargarse de una empresa de trabajos públicos ejecutados por orden, por los planos, bajo la dirección y por cuenta del Estado, el cual los recibe al ser concluidos é indemniza á las compañías, concediéndoles por un plazo determinado la percepción sobre el camino de fierro de todos los portazgos ó precios de transporte de viajeros y mercancías, según ciertas tarifas acordadas de antemano por las partes contratantes. Nosotros hacemos nuestras reservas acerca de esta doctrina. Por el momento la aceptamos para ver las consecuencias que la corte deduce de ella. El derecho de las compañías, limitado como está á los productos de los caminos de fierro, es distinto de la propiedad de estos caminos, inmediatamente adquirida por el Estado, y no participa en nada de la naturaleza inmobiliaria de esta propiedad. Síguese además de esto, dice la corte, que el goce de las compañías, sea cuales fueren su duración é importancia no tiene los caracteres de un desmembramiento de la propiedad; no es ni un usufructo, ni una enfiteusis, ni un derecho real sea el que fuere, siendo un derecho semejante contrario á los principios que aseguran la conservación y la integridad del dominio público. La conclusión es que los derechos de las compañías son puramente mobiliarios (1). En nuestra doctrina, y una vez admitida la premisa, esto no da lugar á dudas. Pero si se admitié, con la jurisprudencia de la corte de casación, que el hecho actual es lo que decide si una cosa es mobiliaria ó inmobiliaria, ¿no hay contradicción en resolver que el camino de fierro, inmueble por naturaleza, es mueble?

1 Sentencia de casación, de 5 de Mayo de 1861 (Daloz, 1861, 1, 225). Juzgado por aplicaciones de los mismos principios, que la concesión de un derecho de portazgo sobre un punto, no da al concesionario más que un derecho mobiliario. Sentencia de denegada apelación, de 20 de Febrero de 1865 (Daloz, 1865, 1, 308).

Hay casos en que la concesión expresa ó tácita del Estado da á los constructores un derecho de propiedad, revocable es cierto, supuesto que no puede haber propiedad particular sobre el dominio público; pero esta propiedad es suficiente para dar al constructor una especie de derecho real, es decir, un derecho inmobiliario. El principio nos parece muy dudoso. Un derecho real es un desmembramiento de la propiedad; ahora bien, la corte de casación acaba de decirnos que el dominio público no puede ser desmembrado. Por lo mismo, ya no se trata de un goce precario sobre una construcción que, de derecho, pertenece al Estado, luego éste en todo caso puede exigir la demolición. ¿Y en donde no hay ni propiedad, ni derecho real, puede haber un derecho inmobiliario? A nuestro juicio, nó. La corte de casación ha fallado, en sentido contrario, que las barracas de baños construidas en un terreno militar, con la condición de que se destruyan al primer requerimiento, eran inmuebles; siempre el motivo para decidir es que las construcciones incorporadas al fundo del suelo son inmuebles (1). ¿Y acaso un camino de fierro no es inmueble si no se considera más que la incorporación al terreno? No obstante, la corte ha fallado que el derecho de las compañías concesionarias sobre tales inmuebles era inmobiliario. ¿No son éstas, decisiones contradictorias?

La cuestión se hace todavía más dudosa cuando las construcciones se han hecho sin concesión formal, con la simple tolerancia del gobierno. Ciertamente, de aquí no puede resultar ningún derecho en la cosa, es un goce de hecho, puramente precario de una construcción que, de derecho, pertenece al Estado, y cuya demolición puede pedir de un día á otro. No obstante se ha fallado que algunas pesque-

1 Sentencia de casación, de 18 de Noviembre de 1835 (Daloz, *Bienes*, núm. 22). Compárese, en el mismo sentido, sentencia de denegada apelación, de 10 de Abril de 1867 (Daloz, 1867, 1, 308).

rias levantadas á orillas del mar con la tolerancia del gobierno, daban un derecho sobre esas construcciones al que las hace, que este derecho es inmobiliario, supuesto que la cosa incorporada al suelo es inmobiliaria (1).

De acuerdo con estos principios es como debe decidirse la cuestión de saber cuál es la naturaleza de los molinos construidos á la orilla de los ríos navegables. Estas corrientes de agua pertenecen al dominio público, luego los particulares no pueden adquirir su propiedad en derecho real. Si ellos hacen construcciones, no disfrutan de ellas más que de hecho, cuando han construido sin concesión, y tales son la mayor parte de los molinos. Luego habría que resolver que el derecho de los constructores es mobiliario. Sin embargo, la opinión contraria, la enseñan todos los autores. Durantón ha tratado de motivar esa doctrina (2). El confiesa que el hecho material no resuelve la cuestión. Considerados en sí mismos, los molinos son ciertamente inmuebles, supuesto que están adheridos al suelo. Pero se trata de saber cuál es el derecho de los constructores. No siendo propietarios del suelo, pueden verse obligados á demoler; en este caso, no tienen derecho más que á los materiales, lo que es un derecho mobiliario. Si el propietario del fundo conserva la construcción, debe una indemnización al poseedor, lo que es también un derecho mobiliario. Por aplicación de estos principios, habría que decidir que el derecho sobre los molinos es mobiliario. Pero, continúa Durantón, estos principios reciben una modificación cuando el constructor tiene un derecho real en la cosa; y esto tiene lugar cuando el propietario del fundo le otorga un derecho de superficie. Esto es muy justo; pero queda por demostrar que el Estado que concede ó tolera molinos entiende dar al constructor un derecho de su-

1 Caen, 3 de Abril de 1824 (Daloz, *Bienes*, núm. 23).

2 Durantón, t. 4º, p. 18, núm. 24. Demolombe, t. 9º, p. 60, números 127, 128.

perficie. Se citan las ordenanzas de aguas y bosques de 1669 (título XXVII, art. 41), que mantienen á los particulares poseedores de molinos, en sus títulos y posesiones válidas. Las ordenanzas no dicen cuál es la naturaleza del derecho que ellas mantienen, luego no puede inferirse de ellas que sea un derecho de superficie. Hay que decir, al contrario, con la corte de casación, que no puede ser un derecho real, porque éste implica un desmembramiento de la propiedad y se concibe que se desmembre el dominio público?

*Núm. 2. De las cosechas y frutos.*

419. El art. 520 establece que: «Las cosechas pendientes de las raíces, y los frutos de los árboles todavía no recogidos, son igualmente inmuebles.» Debe agregarse «por naturaleza;» la ley lo indica por la palabra *igualmente*, la cual se refiere á los dos artículos precedentes, en los que el código habla de los bienes que son inmuebles por naturaleza. Las cosechas son inmuebles por naturaleza, porque las raíces las adhieren al suelo que las nutre, fuera del cual perecerían; luego se confunden con el suelo y toman la naturaleza inmobiliaria de éste. Por la misma razón los árboles son inmuebles por naturaleza, el art. 521 lo dice implícitamente, y el art. 520 saca una consecuencia del principio, declarando que los frutos de los árboles son inmuebles, como que son una dependencia del árbol y por consiguiente del suelo: de aquí la expresión de *frutas colgantes de las ramas*, de que se sirve el art. 585.

Supuesto que las frutas que cuelgan de las ramas ó de las raíces son inmuebles, síguese que la hipoteca establecida sobre el suelo toca también á los frutos que forman cuerpo con el suelo. Pero no se concebiría que se estableciese la hipoteca sobre los frutos sin establecerla sobre el suelo.

En efecto, desde el momento en que se consideran los frutos como desprendidos del suelo, cesan de ser inmuebles para tomar la naturaleza mobiliaria que les es propia. Aquí se ve una nueva prueba de lo que antes hemos dicho, que no es el estado material de la cosa lo que decide de su naturaleza jurídica: los frutos adheridos al suelo son ciertamente inmuebles, y no obstante, no pueden ser hipotecados, porque respecto del acreedor hipotecario, debiendo separarse los frutos del suelo para que la hipoteca se realice, serían evidentemente muebles.

Siguiese de aquí que si el terreno es cultivado, los frutos suspendidos por ramas ó por raíces son muebles. En efecto, no teniendo el arrendatario derecho ninguno en el suelo, los frutos, á su respecto, deben considerarse siempre como separados del suelo; por lo mismo son muebles (1). Esto viene en apoyo de la doctrina que hemos enseñado acerca de las construcciones hechas por el tomador. Si los frutos que cuelgan de ramas ó raíces son muebles respecto al arrendatario, aunque de hecho sean inmuebles, las construcciones pueden también ser muebles á la vez que están incorporados al suelo.

420. La aplicación de este principio á los árboles plantados por semilla hace nacer una ligera dificultad. Cuando el tomador es el que ha plantado las semillas, no hay duda alguna, los árboles son muebles. Sin embargo, hecen cuerpo con el suelo, están pendientes por raíces, como lo expresa el art. 520, luego de hecho son inmuebles. ¿Por qué están acordes los autores en considerarlos como muebles? Porque, dicen ellos, el arrendatario no ha puesto esos árboles sino pasageramente en el suelo del cual no es propietario, luego no ha pretendido incorporarlos. La razón es

1 Duranton, t. 4º, p. 30, núm. 40. Championnière y Rigaud, t. 4º, p. 295, núm. 3168. Aubry y Rau, t. 2º, p. 8, nota 14.

mala, porque la calidad de inmueble *por naturaleza* no depende de la intención del constructor, sino del hecho material de la incorporación. Que ésta sea ó no pasagera ¿qué importa? ¿Acaso una construcción cesaría de ser inmueble porque se hubiese levantado paulatinamente? Demolombe agrega que la adherencia que las une al suelo no es bastante poderosa ni bastante enérgica para prevalecer contra la voluntad del arrendatario sembrador (1). Luego habría dos especies de incorporación, una enérgica y que implica inmovilización, la otra menos poderosa y que deja á la cosa incorporada su carácter mobiliario. Desterremos la fraseología de nuestra ciencia, que con ello ganará mucho. La razón para decidir es muy sencilla. Los árboles plantados por el arrendatario son ciertamente inmuebles, si se atiende uno al hecho material de la incorporación. Pero en derecho no se trata del estado material de las cosas. La cuestión es saber cuál es el derecho de aquél que hace una plantación en un suelo que no le pertenece. Esta cuestión se resuelve por los principios que acabamos de exponer sobre las construcciones. Si el que ha hecho las plantaciones tiene un derecho real en el suelo, tal como el derecho de superficie, las plantaciones serán inmuebles. Pero si es un arrendatario el que ha plantado árboles, éstos, en cuanto á él, no se identifican con el suelo, supuesto que aquél no tiene ningún derecho, sino simplemente el usufructo, es decir, un derecho mobiliario.

¿Los árboles plantados en semilla son siempre inmuebles cuando el propietario es el que ha hecho la plantación? Pothier hace una distinción. «Los árboles, dice él, conservan la calidad de muebles que adquirieron cuando fueron arran-

1 Demolombe, t. 9º, p. 70, núm. 146. Aubry y Rau, t. 2º, p. 9 y nota 18.

cados de la tierra en donde nacieron, y no se consideran como parte de la tierra en donde han sido transplantados, supuesto que no se plantaron allí para perpetua estancia, sino como un depósito, hasta que se arranquen para venderse (1).» Esta opinión no puede adoptarse sino con una reserva. Parece que Pothier asienta como principio que las plantaciones hechas por el propietario no se vuelven inmuebles sino en virtud de la perpetua estancia. Nuestro código no admite tal teoría; la incorporación en el suelo es lo que hace inmuebles á las plantas, del mismo modo que vuelve á los materiales inmuebles á medida que se incorporan al edificio. Así, pues, poco importa que los árboles se destinen á venderse, porque la intención del propietario no puede cambiar su naturaleza. Un solo caso hay en que los árboles serían muebles, y es cuando se hubiesen arrancado para venderse, y cuando se les deposita antes de ser entregados. Por todo el tiempo que estén arraigados, conservan su naturaleza inmobiliaria. Entiéndase que los árboles no se han vendido en el momento de ser plantados. Desde tal momento se vuelven muebles, en virtud del contrato, como vamos á decirlo.

*Núm. 3. ¿Cuándo las cosas inmuebles por naturaleza cesan de ser inmuebles?*

*1. Cuando cesa su incorporación.*

421. El suelo no puede cesar de ser inmueble, porque á ello se opone la naturaleza de las cosas. Sólo podría volverse mueble por una ficción, pero en ninguna parte establece la ley semejante ficción. Hay casos en que ciertos

1 Pothier, *De la comunidad*, núm. 34. Championnière y Rigaud, hacen distinciones que embrollan la cuestión, t. 4º, p. 294, número 3166.

muebles se inmovilizan, sea por incorporación, sea por destino; no hay un sólo caso en que se movilice el suelo. Se dice que por la cláusula de movilización, los inmuebles movilizadas se vuelven muebles. Esto no es exacto; el código dice que el efecto de la movilización es volver á los inmuebles, que tienen esta calidad, bienes de la comunidad como los muebles mismos (art. 1507); y no dice que los inmuebles inmovilizados se vuelvan muebles.

En cuanto á los edificios y á las plantaciones que el código declara inmuebles por naturaleza, no lo son sino en razón de su incorporación; cesando la causa, también debe cesar el efecto. El principio es de toda evidencia, y vamos á hacer su aplicación.

422. Cuando se demuele un edificio, los materiales que provienen de la demolición son muebles. El art. 532 lo expresa. ¿Pero qué debe resolverse si se desprenden simplemente algunos materiales de un edificio, á causa de reposición y con la intención de volverlos á colocar? En el antiguo derecho se decidía que ellos conservaban su calidad de muebles, y tal es también la opinión de los intérpretes modernos. El antiguo derecho ninguna autoridad tiene en esta materia, supuesto que por asentimiento de todos, los autores del código se han desviado de la doctrina que en esos tiempos se seguía, en cuanto á la clasificación de los bienes. Hay una razón perentoria para decidir que los materiales separados del edificio se vuelven inmediatamente muebles. Ellos no eran inmuebles sino á causa de su incorporación; cesando la causa, el efecto debe cesar. Sin duda que el legislador habría podido conservarles la calidad de muebles, y hasta habría tenido buenos motivos para consagrar esa teoría; pero esto habría sido una ficción contraria á la realidad de las cosas, y una ficción no se es-

tablece sino en virtud de la ley. Esto decide la cuestión (1).

Con mayor razón debe resolverse que si el edificio se de muele, los materiales recobran su naturaleza mobiliaria, aun cuando el propietario los destine á una construcción nueva. Pothier era también, acerca de este punto, de una opinión contraria, porque él se fijaba en la idea del propietario. Esto no era muy jurídico. Se está tratando de bienes que la ley declara inmuebles por naturaleza; así, pues, la mente del que construye es indiferente; la unión al suelo es lo que imprime la calidad de inmueble á los materiales, y por lo tanto, la separación del suelo les hace perder esta calidad (2).

423. El art. 520, después de haber declarado que los frutos pendientes por ramas ó raíces son inmuebles, agrega: «Desde el instante en que se cortan los granos y se arrancan los frutos, son muebles. Si solamente se corta una parte de la cosecha, ésta únicamente es la mueble.» Esta es la aplicación literal del principio que acabamos de asentar: los frutos no son inmuebles sino porque están unidos al terreno por ramas ó por raíces; luego deben volverse muebles en el momento mismo en que son separados, pero no pueden serlo antes de dicho momento. A primera vista esto parece de una evidencia tal, que se pregunta uno á sí mismo por qué el legislador ha creído que debía expresarlo. Es porque ha derogado el antiguo derecho. El derecho consuetudinario reputaba muebles las cosechas y los frutos desde el momento en que llegaban á la madurez: así es que el heno se volvía mueble á la mitad de Mayo, los tri-

<sup>1</sup> En sentido contrario, Demolombe, t. 9º, p. 51, núm. 3; Aubry y Rau, t. 2º, p. 9, núm. 19, y los autores que allí se citan.

<sup>2</sup> Demolombe, t. 9º, p. 33, núms. 113, y 114, y los autores que él cita. Sentencia de Lyon, de 23 de Diciembre de 1811 (Daloz, en la palabra *bienes*, núm. 173).

gos el día de San Juan, las uvas en el mes de Septiembre. Esto era muy lógico. ¿Por qué razón son inmuebles los frutos? Porque su unión con el suelo es una condición de su vida: esta necesidad deja de existir desde el momento en que están maduros; la naturaleza misma desprende ciertos frutos en su madurez y la mano del hombre desprende otros: luego puede decirse que la causa de la inmovilización cesa cuando los frutos no tienen ya necesidad de estar alimentados por el suelo. Pero habría alguna dificultad para fijar esta época, supuesto que la madurez varía según los climas y según los accidentes de la temperatura. Valdría, pues, más atenerse al hecho material de la separación (1).

424. El art. 521 aplica el mismo principio á los árboles: «Los cortes ordinarios de maderas de monte tallar ó de bosque bravo arregladas en capas no se vuelven muebles sino á medida que los árboles se echan abajo.» Esta disposición es una repetición del art. 520. Las maderas son inmuebles por su unión al suelo, porque los árboles dependen de las raíces; cesan de ser inmuebles desde el momento en que cesa dicha unión; pero no pueden volverse muebles más pronto. Podía haber alguna duda, bajo el punto de vista de los antiguos principios, en cuanto á las maderas destinadas á ser talladas periódicamente, la época de estos cortes regulares es para las maderas lo que las maduras para las cosechas y los frutos. Se habría podido inferir de esto que las maderas de montes tallares se vuelven muebles en el momento en que deben ser talladas, y los bosques bravos cuando el corte debe hacerse conforme á las ordenanzas. Para prevenir esta duda es por lo que el código resuelve la cuestión. Por esto es que no habla de las maderas que no están

<sup>1</sup> Hennequin, t. 1º, p. 8, nota 1. Demolombe, t. 9º, p. 63, números 132-134. Aubry y Rau, t. 2º, p. 9, nota 27.

reunidas en capas regulares; tales son ordinariamente las selvas elevadas. No podía ser dudoso que maderas que no se destinan á ser cortadas periódicamente no se volviesen muebles sino cuando son abatidas (1).

*II. Cuando la incorporación cesa en virtud de un contrato.*

425. Los edificios y las construcciones pueden cesar de ser inmuebles antes que los materiales se desprendan del edificio, ó que las plantas y los frutos sean separados del suelo. Estas cosas no son inmuebles sino en razón de su incorporación, porque no hacen más que una sola cosa con el suelo. Luego si en un contrato se les considera como que deban desprenderse del suelo ó del edificio, la indentificación cesa por esto mismo. Es suficiente que se distingan del suelo, para que pierdan su calidad de inmuebles; por lo mismo son muebles. Vamos á aplicar el principio á las diversas cosas que son inmuebles por incorporación.

426. La venta de una casa para ser demolida es una venta mobiliaria. Esto ha sido así fallado por la corte de casación en el siguiente caso (2): El propietario de un inmueble hipotecado comienza por vender el fundo del suelo considerado como tierra de labranza; después enajena la superficie, los edificios y los árboles, con cargo para el que adquiere de mandar demoler las construcciones y cortar las plantaciones en el plazo más breve. Ante la corte de casación, el acreedor hipotecario sostuvo que la venta de la superficie era una venta inmobiliaria; y si había que atenderse al hecho actual, como la corte de casación lo ha re-

1 Duranton, t. 4.º, p. 26, núms. 32 y 33. Duranton enumera las diferencias que existen entre las maderas arregladas en capas y las que no lo son (núms. 34-39).

2 Sentencia de denegada apelación, de 9 de Agosto de 1825 (Dalloz, *Bienes*, núm. 53).

suelto á menudo en materia fiscal, es claro que habría debido considerarse la venta como inmobiliaria, porque en manos del propietario, la superficie es inmueble tanto como el fundo; así, pues, era un inmueble lo que el propietario vendía, ateniéndose al hecho material. Pero muchas veces hemos dicho que el derecho domina al hecho y lo modifica. La superficie, en el caso de que se trata, no se vendía á título de inmueble, como un derecho real inmobiliario; estaba vendida para ser demolida, luego al adquiriente no compraba más que materiales y maderas, y por lo tanto muebles. Luego la venta era mobiliaria.

¿Sigue siendo la venta mobiliaria en el caso en que los materiales son vendidos al que ha comprado el fundo, y sin que haya cláusula de demolición? El caso se ha presentado respecto á ese motivo; habiéndose vendido separadamente del fundo los materiales que forman el molino ¿son muebles? Hay acerca de esta cuestión dos sentencias contradictorias, dadas por la corte de casación: una de ellas considera la venta como inmobiliaria, la otra como mobiliaria (1). Bajo este punto de vista del derecho civil, y es el único que por ahora examinamos, la cuestión no es dudosa. Desde el momento en que los edificios se venden separadamente del suelo, la venta es mobiliaria, que haya ó nó cláusula de demolición, puesto que bienes inmuebles por incorporación, cesan de ser inmuebles desde el momento en que se consideran separados del fundo. En vano se dice que es un inmueble por naturaleza lo que forma el objeto de la venta. Si, ateniéndose al hecho material; nó, si se considera cuál es el derecho del comprador. A menos que el contrato tenga por objeto un derecho de superficie, el comprador no tiene más que un derecho sobre materiales

1 Sentencia de casación, de 25 de Febrero de 1824, y sentencia de 23 de Abril de 1822 (Dalloz, *Bienes*, núm. 53).