

reunidos en construcción, si la demolición no debe hacerse, lo que le da un simple derecho de usufructo, es decir, un derecho mobiliario; si la demolición debè hacerse, la venta es evidentemente mobiliaria, y la corte de casación lo reconoce.

427. Las minas son inmuebles; luego podría creerse que la convención que tiene por objeto recoger los productos de la mina es una venta inmobiliaria. Estas pretensiones han sido siempre realizadas por la corte de casación. Otra dificultad se presenta: la convención puede ser un arrendamiento, puede ser una venta, y bajo el punto de vista fiscal es considerable la diferencia. Por el momento dejamos esta cuestión á un lado, salvo el insistir en los títulos de la *Venta* y del *Arrendamiento*. Ciertamente es que la transmisión del derecho de explotar la mina es una venta cuando abarca todo el tiempo que dure la explotación; y es una venta mobiliaria, porque tiene por objeto no el suelo, no la mina considerada como parte del suelo, sino la mina como debiéndose desprender del suelo, es decir, los minerales, y por tanto muebles (1).

Si es la mina misma, es decir, el subsuelo lo que forma el objeto de la venta, ésta es inmobiliaria, porque tiene por objeto un inmueble. En vano se dirá que la venta de una mina tiende en definitiva á extraer el mineral, y que por lo mismo es mobiliaria. Se contesta que si el propietario del suelo ha vendido la mina ó el subsuelo, éste se queda al comprador aun después del agotamiento de la mina; es, por consiguiente, lo que está debajo del suelo; luego es un inmueble que se ha vendido (2). Esto parece sutil, pero, no obstante, es muy jurídico. Si el comprador no tiene ningún

1 Véase la jurisprudencia en Dalloz, *Registro*, núm. 2874.

2 Championnière y Rigaud, t. 7º, p. 207, núm. 364. Flaudin, *De la transcripción hipotecaria*, núm. 14.

interés en el subsuelo, haciendo abstracción del mineral, él debe formular su contrato, en consecuencia, y limitarlo al derecho de explotación; entonces la venta será mobiliaria.

428. La venta de frutos pendientes de ramas ó de raíces es igualmente mobiliaria, siempre por la misma razón, porque los frutos se consideran como no formando cuerpo con el suelo, sino como que deben arrancar se de él. Poco importa cuando debe hacerse la separación. Se ha fallado que la venta de la superficie de un bosque era mobiliaria, por más que en el contrato se dijese que el comprador comenzaría el corte cuando quisiese (1). Esta circunstancia, en efecto, es indiferente y no impide que los bosques estén destinados á cortarse; luego se consideran como distintos del suelo, y por lo tanto muebles.

La corte de casación ha hecho una notable aplicación de este principio. Cuando la venta de un inmueble se hace con indicación de la contingencia, hay lugar, en los casos previstos por la ley, á un suplemento de precio en favor del vendedor y á una disminución en favor del comprador; las acciones deben intentarse dentro del año (art. 1622). ¿La breve prescripción establecida por el art. 1622 es aplicable á la venta de un corte de bosque ó de un cierto número de fanegas de bosque? Nó; porque el código supone que la venta es inmobiliaria; ahora bien, la venta de la superficie de un bosque es mobiliaria, lo que decide la cuestión (2).

Infiérese de esto que la acción por la cual el comprador de un corte de madera reclama del propietario de la selva la autorización de abatir los árboles que se le han vendido, es una acción mobiliaria, y debe, por consiguiente, llevarse

1 Sentencia de 21 de Marzo de 1820 (Dalloz, *Bienes*, núm. 42).

2 Sentencias de 25 de Febrero de 1812 (Dalloz, *Bienes*, núm. 38), y de 24 de Mayo de 1815 (Dalloz, *Venta*, núm. 774, 1º).

ante el tribunal del domicilio del comprador, y no ante el tribunal de la ubicación del bosque. Así fué fallado por la corte de casación, y la cuestión no es dudosa (1):

*Núm. 4. Consecuencias de la inmovilización de los bienes inmuebles por naturaleza.*

429. Cuando cosas inmuebles por incorporación se desprenden del suelo ó del edificio, vuelven á recobrar, de hecho como de derecho, su naturaleza mobiliaria. Síguese de aquí que estas cosas son muebles respecto de todos, no solamente entre las partes contrayentes, sino también respecto á los terceros. Luego están regidas en todo por los principios que conciernen á los muebles. No sucede lo mismo en todos los casos, cuando las cosas inmobiliarias se vuelven muebles á consecuencia de un contrato. Hay entonces oposición entre el hecho y el derecho de las partes; la venta de un bosque es mobiliaria entre el vendedor y el comprador; no obstante, en tanto que no se haga el corte, existe un bosque adherido al suelo, luego es un inmueble. La cosa es, pues, mobiliaria é inmobiliaria. Mobiliaria en cuanto á las partes contratantes y á los que invocan el contrato; pero en cuanto son extraños al contrato y no se prevalecen de él, el bosque es inmueble y permanece sometido á las reglas que rigen á los inmuebles. La corte de casación ha asentado este principio para la venta del derecho de explotar una mina (2); el principio nos parece incontestable, y debe ser generalizado en el sentido de que se aplique á todo género de cosas inmobiliarias convertidas en muebles por convención.

430. El fisco es un tercero, pero es un tercero que se

1 Sentencia de casación, de 5 de Octubre de 1813 (Daloz, *Acción* número 158).

2 Sentencia de 15 de Diciembre de 1857 (Daloz, 1859, 1, 366).

apodera de los contratos para obligar á las partes contratantes á que paguen derechos de registro. Luego está ligado por los contratos, en el sentido de que conforme á las convenciones de las partes contrayentes es como se perciben los derechos, salvo que el fisco reclame, si pretende que las partes han defraudado la ley. La ley de 22 frimario, año VII decide la cuestión; establece derechos diferentes para las ventas de muebles y para las ventas de inmuebles, y comprende entre las ventas mobiliarias las que tienen por objeto «las cosechas del año en pie, los cortes de madera de sotos ó de selvas» (art. 69, § 5, núm. 1). Lo mismo sucede con los derechos de sucesión; la administración ha resuelto en Francia, que si la autoridad competente ordena la demolición de una casa antes del fallecimiento del propietario, los herederos no quedan obligados á declarar más que el valor de los materiales y del suelo, si este entra en la sucesión (1).

Ha sucedido que ciertas cosas inmuebles por incorporación fueron vendidas separadamente del suelo, y que en seguida el suelo fué adquirido por el mismo comprador. La primera venta era mobiliaria; pero estando seguida de la venta del fundo, en provecho del mismo adquirente ¿no había fraude á la ley? La corte de casación resolvió que la primera venta seguía siendo una venta mobiliaria, lo que no tiene duda, salvo el caso de fraude, dice la sentencia; pero el fraude no estaba justificado (2). Se objeta qué sería difícil establecerlo, supuesto que las partes tienen el derecho de vender separadamente la superficie y el suelo; y se agrega, el que hace uso de su derecho no puede ser

1 Championnière y Rigaud, t. 4º, p. 314, núm. 3187.

2 Sentencias de 23 de Abril de 1822 (Daloz, *Bienes*, núm. 58); de 28 de Mayo de 1866; de 21 de Marzo de 1820, y de 7 de Enero de 1827 (Daloz, *ibid.*, núms. 41 y 42). Championnière y Rigaud, t. 4º, página 296; núm. 3170 (Daloz, *Registro*, núms. 2909, 2914).

acusado de fraude. Puédese abusar del derecho para defraudar la ley, según lo diremos en el núm. 476

431. La venta de un corte de madera es una venta de objetos mobiliarios; si se vende el mismo corte sucesivamente á dos personas ¿hay lugar para aplicar el art. 1141? Según los términos de este artículo, aquél de los dos adquirentes que haya sido puesto en posesión real es propietario, aun cuando su título sea posterior en fecha con tal que su posesión sea de buena fe. Podría objetarse que las maderas no son una cosa puramente mobiliaria, que la ley las declara, al contrario, inmuebles por naturaleza, y que no habiéndose verificado el corte al hacer la segunda venta, son una cosa inmobiliaria que se ha vendido al segundo adquirente; que, por otra parte, los bosques no se vuelven muebles, en virtud de una venta, sino entre las partes contratantes, y que, en el caso de que se trata, el debate se agita entre dos terceros. Se contesta, y la respuesta es perentoria, que los bosques se vuelven muebles tanto como las cosas esencialmente mobiliarias, desde el momento en que se verifica la venta; luego el art. 1141 es aplicable (1). En vano se diría que esto no es cierto sino entre las partes; en el caso en cuestión, cada uno de los dos compradores, invoca su contrato; [así, pues, la cuestión debe resolverse conforme á los contratos.

432. ¿El que ha comprado cosas inmuebles por incorporación puede oponer su derecho á los terceros, á título de derecho mobiliario? Hay un primer punto que es cierto, y es que dicha venta está sometida á la transcripción; porque no se prescribe ésta sino para los actos translativos de derechos reales inmobiliarios (2). Igualmente cierto es que

1 Sentencia de 21 de Junio de 1820 (Dalloz, *Bienes*, núm. 40).

2 Ley hipotecaria de 16 de Diciembre de 1851, art. 1°. Lo mismo es en la legislación francesa (Aubry y Rau, t. 2°, p. 10, nota 24 y los autores allí citados).

respecto á terceros, las cosas vendidas permanecen inmuebles por todo el tiempo que la incorporación subsiste, si se consideran como muebles respecto al comprador, es en virtud de un contrato, y los contratos no pueden oponerse á los terceros. Cuando se trata de terceros acreedores hipotecarios, la aplicación del principio da lugar á muchas dificultades; nosotros las examinaremos en el título de las *Hipotecas*, en donde está el lugar de la materia. Aquí nos limitaremos á aplicar el principio al tercer adquirente del inmueble. Se vende una casa para que sea demolida, y en seguida el propietario vende la casa con el fundo. ¿El comprador de la superficie puede oponer su título al comprador del inmueble? No; él tiene, á la verdad, un derecho en los materiales que componen el edificio, y él podría decir, que siendo tal derecho mobiliario, no debe publicarse por la vía de la transcripción, para ser susceptible de oponerse á los terceros. Pero se le contestaría, y la respuesta es decisiva, que si su derecho es mobiliario, es en virtud de un contrato, que no puede oponerse al segundo comprador. Este compra un inmueble, y los terceros no pueden oponerle sus derechos en este inmueble sino cuando tales derechos son reales; ahora bien, el comprador de la superficie no tiene derecho real en la cosa; lo que decide la cuestión en su contra. En vano se diría que él es propietario de los materiales y que la propiedad es también un derecho real; de antemano hemos contestado á la objeción: no hay venta mobiliaria respecto á terceros, puesto que á su respecto no hay materiales sino un inmueble, luego no se podría invocar contra ellos más que derechos reales inmobiliarios, y el comprador de la superficie no los tiene (1).

1 Demolombe, t. 9°, p. 95, núm. 183.