

dor tiende, pues, á impedir el ejercicio entero de la propiedad en las manos del poseedor del inmueble; en este sentido es inmueble. La solución de la dificultad depende, pues, del punto de si saber realmente la propiedad de la heredad hipotecada, está desmembrada. Nosotros examinamos la cuestión en el título de las *Hipotecas*, allí rapica la cuestión.

§ II.—DE LAS ACCIONES INMOBILIARIAS.

487. El art. 526 declara inmuebles las acciones que tienden á reivindicar un inmueble. Este texto deja mucho que desearse. Hay que fijar desde luego el sentido de la palabra *acción*. Ordinariamente se define «el derecho de perseguir judicialmente lo que nos deben.» Esta definición del antiguo derecho romano, supone que la acción difiere del derecho que se reclama judicialmente. En efecto, en el procedimiento formulario, era preciso obtener del prestador la facultad de proseguir ante el juez. En este sentido, la acción era un derecho nuevo que resultaba del permiso acordado por el prestador de perseguir ante el juez lo que el actor pretende que le pertenece ó se le debe. En nuestro procedimiento moderno, se puede, sin autorización previa, perseguir á un adversario ante los tribunales. Luego habría que definir la acción: «la reclamación de un derecho en justicia.» En este sentido, la acción ya no difiere del derecho que se reclama. El actor no tiene dos derechos, un derecho anterior á la demanda interpuesta ante los tribunales y un derecho que nace de la demanda; no tiene más que uno solo: la acción no es más que un medio de reconocer el derecho y de asegurar su ejecución. En definitiva, la acción se confunde hoy con el derecho; indiferentemente se sirven de los dos términos para expresar la misma idea; algunas veces el

legislador las emplea cumulativamente por pleonismo (artículos 1160, 1250, 1.º (1)).

El código distingue las acciones en mobiliarias y en inmobiliarias (arts. 526 y 529). Esta clasificación implica que la acción no es más que el derecho ejercitado judicialmente; la acción toma la naturaleza del derecho que se reclama; si el derecho es mobiliario, la acción es mobiliaria, mientras que es inmobiliaria cuando el derecho es inmobiliario. Las acciones entendidas de esta manera difieren de la primera categoría de los derechos inmobiliarios. En el lenguaje de la escuela, se llama á éstos *jura in re*, y á los otros *jura ad rem*. Pothier dice que los derechos reales inmobiliarios no son más que la heredad misma ó un desmembramiento de dicha heredad. Los créditos, al contrario, derivan su naturaleza de muebles ó de inmuebles de la cosa que constituye su objeto. Si el crédito es de una suma de dinero ó de alguna otra cosa mobiliaria, es también mobiliario. Por el contrario, el crédito de alguna heredad el cual no debe y tenemos derecho á demandar, es un crédito inmobiliario. De aquí el viejo adagio: *Actio ad mobile est mobilis, actio ad immobile est immobilis*. Pothier presenta como ejemplo la venta de una casa. El crédito que resulta de este contrato para el vendedor es mobiliario, supuesto que tiene por objeto el precio, es decir, una suma de dinero; si él reclama este crédito judicialmente, el crédito toma el nombre de acción, y notoriamente es mobiliario como el derecho del cual es ejercicio. El crédito del comprador para hacerse entregar la casa que se le ha vendido es inmobiliario, continúa Pothier, supuesto que tiene por objeto un inmueble; más adelante veremos si también es así en el derecho moderno. Si el crédito del comprador

1 Demante, t. 2º, p. 411, núm. 351, bis 2. Marcadé, t. 2º, p. 355, art. 526, núm. 7. Demolombe, t. 9º, p. 203, núm. 340.

es inmobiliario, la acción que éste tiene para obtener la ejecución forzosa del contrato, es por eso mismo mobiliaria.

488. Volvemos al texto del art. 526. Este no habla de los créditos inmobiliarios en general, como lo hace Pothier; el código menciona solamente las acciones que tienden á reclamar un inmueble. ¿Qué debe entenderse por esto? Tomada á la letra, la ley sólo concierne á las acciones de reivindicación de las cosas inmobiliarias. Si así se entienden las cosas, hay un vacío considerable en el código; él guardaría silencio sobre los derechos inmobiliarios propiamente dichos, que Pothier llama *jura ad rem*. ¡Y cosa todavía más extraña! El código no habla del derecho de propiedad inmobiliaria considerado como derecho real; parece que lo confunde con la cosa misma en la cual se ejercita. ¿Por qué se ocuparía de la acción que nace de aquel derecho, no siendo la acción otra cosa que el derecho? Nosotros creemos que los autores del código han querido traducir el viejo adagio: *Actio quæ tendit ad immobile est in mobilis*. Pero se han servido de una mala expresión, al emplear la palabra *reivindicación*; esta palabra tiene un sentido técnico, porque se dice del ejercicio del derecho de propiedad. Es evidente que siendo inmobiliario el derecho de propiedad cuando estriba en un inmueble, la acción que de aquél deriva es también inmobiliaria. Pero hay también otros derechos inmobiliarios, y éstos son precisamente los *jura ad rem* mencionados por Pothier; y para reconocer cuáles son esos derechos, se aplica la definición que acabamos de transcribir; si el derecho tiende á poner un inmueble en manos del que lo ejerce, es inmobiliario, y por consiguiente la acción es inmobiliaria. Tal es la acción de resolución de una venta inmobiliaria, la acción de una donación inmobiliaria. No se puede aplicar la letra del art. 526 á esas acciones; éstas no tienden á *reivindicar* un inmueble, supuesto que el actor

no es propietario. La palabra *reivindicar* tiene un sentido demasiado estrecho para expresar la idea que el legislador ha querido. Pero poco importa esta negligencia de redacción (1). Sobre los principios mismos, no hay duda alguna. No pasa lo mismo con la aplicación. Las dificultades provienen de que no se han puesto de acuerdo sobre el sentido del principio tradicional que se haya formulado en el art. 526. ¿Basta que una acción tienda á poner un inmueble en la posesión del actor para que sea inmobiliaria? ¿ó es preciso que tienda á darle la propiedad?

489. Antes de abordar la cuestión, haremos notar que hay una primera categoría de acciones inmobiliarias sobre las cuales no podría haber duda. El que tiene la propiedad de un inmueble, ó un desmembramiento de la propiedad, tiene un derecho real inmobiliario; las acciones que le pertenecen, tienen el mismo carácter. Algunas de estas acciones llevan un nombre particular en el lenguaje jurídico. Se llama acción de reivindicación aquella por la cual el propietario persigue su cosa en manos de todo poseedor: es acción real, porque es un derecho real el que se ejercita judicialmente: es inmobiliaria porque tiene por objeto un inmueble.

La acción de reivindicación de un inmueble permanece inmobiliaria, aun cuando el poseedor la rechazara por la prescripción; porque tiende siempre á poner un inmueble en manos del actor, ó si se quiere, es un derecho inmobiliario ejercido judicialmente, por más que la acción no termine sino en daños y perjuicios; no es el resultado de la acción lo que debe tomarse en consideración para determinar su naturaleza, sino el objeto directo tal como está formulado en la demanda. Y esto pasaría así aun cuando el propietario intentase su acción contra el usurpador, en el caso en que la usucapción se adquiriese en provecho del tercer

1 Compárese, Aubry y Rau, t. 2º, p. 23, nota 5.

tiene por objeto un inmueble. Pero para comprender el alcance de tales expresiones, hay que recordar que Pothier escribió bajo el imperio del antiguo derecho, según el cual la propiedad de la cosa vendida no se trasladaba al comprador sino por la tradición; luego la acción del comprador para hacerse entregar la cosa era una acción que tendía á adquirir la propiedad de la cosa. Así es como Pothier lo entiende. En su «Tratado de la comunidad,» asienta el principio en estos términos (núm. 69): «Los derechos de crédito personal, que nacen de la obligación que una persona ha contraído con nosotros para darnos una cosa, se reputan mobiliarios ó inmobiliarios, según la naturaleza de la cosa debida que constituye el objeto del derecho de crédito, y en la cual este derecho de crédito debe fundirse, terminarse y realizarse.» Pothier se sirve de la palabra *dar* en su sentido jurídico, como significando *transferir la propiedad*; lo que en seguida dice lo prueba. «El crédito, dice él, que yo tengo de una heredad contra una persona que se ha obligado á «dármela,» es un derecho inmobiliario. Esto es lo que se expresa por el axioma: «Actio ad immobile es immobilis. La razón es que se considera en un derecho de crédito la cosa que el acreedor tiene derecho á esperar «adquirir» del deudor, en ejecución de la obligación que ha contraído de «dársela». Así en el momento en que se contrae la obligación, el acreedor no es todavía propietario de la cosa, «espera» únicamente «adquirirla» porque el deudor está obligado á «dársela.» Este es, pues, el sentido del viejo adagio que el art. 526 ha reproducido. Pothier agrega que hay una infinidad de ejemplos de la regla que él acaba de establecer. El cita el contrato de venta. ¿Porqué el derecho del vendedor contra el comprador es mobiliario? Porque tiende á hacerle «adquirir» una suma de dinero. Aquí se trata evidentemente de la adquisición

de la propiedad. Del mismo modo el derecho del comprador contra el vendedor para hacerse «dar» la heredad que se le ha vendido es inmobiliario, porque tiende á hacerle adquirir una heredad.

En definitiva, *actio ad immobile* significa la acción que tiende á adquirir la propiedad de un inmueble. Tal era la acción del comprador en el antiguo derecho. En el derecho moderno, el derecho del comprador no tiende ciertamente á hacerle *adquirir* la propiedad, porque es propietario; luego no es una acción *ad immobile*, y, por lo tanto, no es inmobiliaria. La acción tiende únicamente á obtener la detención del inmueble, el vendedor no está obligado á *dar* sino á entregar; su obligación, es una obligación de *hacer* luego es mobiliaria.

Lo que Pothier dice del derecho del tomador viene en apoyo de nuestra opinión. Este derecho es mobiliario. ¿Por qué? Porque no tiende á hacerle *adquirir* la hacienda ó la casa; tiene por objeto un *hecho*; á saber, respecto del colono, que pueda percibir los frutos; respecto del inquilino que pueda habitar la casa. Ahora bien, los créditos que tienen por objeto un hecho, son mobiliarios (1). El crédito del comprador, en nuestro derecho moderno, tiene también por objeto un *hecho*, el de entregar la cosa en manos del comprador; luego es mobiliario.

Esto supone que la venta tiene por objeto un inmueble determinado. Si el inmueble es indeterminado, la propiedad no se transfiere con el contrato; la acción del comprador contra el vendedor tiende, pues, á hacerle adquirir la propiedad de un inmueble, es una acción *ad immobile*, es decir inmobiliaria (2). Tal sería la venta hecha bajo alter-

1 Pothier, *Introducción general al derecho consuetudinario*, número 53. *Tratado de las personas y de las cosas*, núm. 254.

2 Aubry y Rau, t. 1º, p. 26.

nativa de un inmueble ó de objetos mobiliarios, dando la elección al comprador. La acción que éste tiene contra el vendedor será inmobiliaria si el elige el inmueble; porque la venta alternativa no transfiere la propiedad, y sólo la transfiere cuando la elección hecha por el acreedor ó por el deudor determina la cosa vendida; la acción del comprador que tiene la elección tierde, pues, á adquirir la propiedad de un inmueble, y por lo tanto, es inmobiliaria. Si la cosa vendida es indeterminada, hasta puede hacerse la translación de la propiedad antes de la liberación; desde el momento en que la cosa se vuelve determinada, hay concurso de consentimiento sobre la cosa, y por consiguiente, translación de la propiedad. En este caso, la acción de liberación sería una acción mobiliaria, supuesto que tendría solamente por objeto un hecho.

491. ¿La acción de garantía es inmobiliaria cuando la venta lo es? Distinguese. Si el comprador procede después de haber sido despojado, su acción tiene por objeto los daños y perjuicios á los cuales tiene derecho en caso de evicción, luego es mobiliaria. Pero si se intenta la acción antes de la evicción, es decir, cuando el comprador se ve inquietado, se enseña generalmente que la acción es inmobiliaria, porque tiende á mantener al comprador en la propiedad del inmueble (1). Esta opinión es contraria á los principios tales como acabamos de formularlos según Pothier. La acción es inmobiliaria cuando tiende á hacer adquirir la propiedad de un inmueble al actor: no es así ciertamente la acción de garantía. ¿A qué tiende ella? A que el vendedor tome la defensa del comprador. Ahora bien, defender es hacer. Así, pues, la obligación del vendedor tiene por objeto un hecho; si interviene es para sostener que él era propietario, y por lo tanto, que el comprador también lo

1 Proudhon, t. 1^o, núm. 197, Demolombe, t. 3^o, p. 237, núm. 371.

es. Luego el comprador no promueve para adquirir la propiedad, sino para que se diga que es propietario y que el vendedor lo mantiene en su propiedad. En este sentido, la defensa es un hecho; luego la acción de garantía es mobiliaria.

Proudhon supone que el comprador muere antes de haber sido inquietado, y que lega sus muebles á Pedro, sus inmuebles á Pablo; ¿á quién pertenecerá la acción de garantía? Al legatario de los inmuebles evidentemente. ¿Pero prueba esto, como pretende Proudhon, que la acción de garantía es inmobiliaria? El inmueble pertenece al legatario de los inmuebles, por la excelenté razón de que el testador, creyéndose propietario del inmueble, lo ha legado. Ahora bien, como el inmueble forma parte del legado hecho á Pablo, el legatario tiene naturalmente la acción de garantía, que tiende á mantener su legado; el legatario no tiene su acción de garantía ó título de acción inmobiliaria, sino á título de derecho accesorio al inmueble que le ha sido legado, comprendiendo éste lo mismo que la venta todas las acciones que pertenecen al testador ó al vendedor.

492. ¿La acción de resolución que pertenece al vendedor de un inmueble, cuando el comprador no paga el precio, es mobiliaria á inmobiliaria? Nosotros no vacilamos en contestar que es inmobiliaria, por más que sea debatida la cuestión. Puede aplicarse á dicha acción el viejo adagio que Pothier llama un axioma: la acción es inmobiliaria cuando tiende á hacer que el actor adquiriera un inmueble. Ahora bien, ¿á qué tiende la acción de resolución? A resolver la venta y por consiguiente, á hacer que el inmueble vendido entre en el dominio del vendedor. Esto es decisivo. Se objeta que el vendedor no tiene más que la acción del pago del precio, acción mobiliaria; se pretende que aunque él promueva la resolución, pida implícita y

hasta principalmente el pago de lo que se le debe. Esta argumentación confunde dos derechos esencialmente distintos. El tiene derecho al precio; éste es un crédito mobiliario garantido por un privilegio; si el vendedor lo ejerce, pide que se mantenga y ejecute la venta. El vendedor tiene también la acción de resolución; si él la intenta, pide que se resuelva la venta, es decir, que se considere como si nunca hubiese existido; concluye en que el fundo vendido vuelva á entrar á su dominio; luego su acción es inmobiliaria. Es una sutileza contraria á la realidad de las cosas, decir que el vendedor que promueve la resolución reclama el pago que se le debe. Habría contradicción en pedir todo á la vez, el mantenimiento y el aniquilamiento de la venta; habría contradicción en pedir á la vez la cosa y el precio. Al pedir la resolución, el vendedor manifiesta la voluntad evidente de aniquilar la venta, y por consiguiente, de renunciar al precio; ¿puede tratarse de precio cuando no hay venta? Se dice que la resolución de la venta y la restitución del fundo no son más que el objeto de una demanda accesoria, que el derecho principal del vendedor es pedir el pago del precio, y que aun debe formular así su acción cuando promueve la resolución. Esto no es exacto. El que promueve la resolución no pide el precio; funda, al contrario, su acción en la falta de pago. Desde el momento en que el comprador no paga, el vendedor tiene dos derechos entre los cuales puede escoger, el derecho á la resolución y el derecho al precio con privilegio. Supuesto que él elige, no puede decirse que uno de estos derechos sea el accesorio del otro: son dos derechos distintos, que tienen un objeto diferente y una naturaleza diferente (1).

Légase hasta decir que la acción de resolución del ven-

1 Aubry y Rau, t. 2º, p. 26, nota 12. En sentido contrario, Proudhon, t. 1º, núm. 196; Demante, t. 2º, p. 419, núm. 356, bis 4. Demolombe, t. 9º, p. 215, núm. 354.

dedor, cuando se dirige contra un tercer adquirente, es igualmente mobiliaria (1). Hay en esta doctrina una extraña confusión de ideas. La acción de resolución nace de un contrato, luego no puede formularse sino por el vendedor contra el comprador. Si éste ha revendido la cosa, el vendedor primitivo debe comenzar por pedir la resolución de la venta contra el comprador; en seguida promueve la reivindicación contra el tercer detentador, y esta razón es verdaderamente real é inmobiliaria. Volveremos á insistir en este punto en el título de las «Obligaciones.»

En la aplicación de estos principios se presentan dificultades que se redarguyen en contra de la opinión que estamos profesando. Desde luego ¿qué debe resolverse si la condición resolutoria está escrita en el contrato? Hay que ver cuáles son los términos del pacto comisorio. Si establece que á falta del pago del precio, el vendedor podía promover la resolución, no hay ninguna diferencia entre el pacto comisorio y la condición resolutoria tácita. Aun cuando se diga que la venta se resolverá de pleno derecho, se necesita, no obstante, una intimación del vendedor, hasta aquí conserva él la elección entre el precio y la resolución de la venta, y si él pide el precio, no es necesario decir que la acción es mobiliaria; únicamente á contar desde la intimación es cuando el comprador ya no puede pagar; luego á contar desde este momento ya no queda más que la acción de resolución, que es inmobiliaria (art. 1656). Otra cosa sería si se hubiese estipulado que á falta de pago de precio, la venta se resolvería de pleno derecho, sin intimación. En tal caso, la acción del vendedor es una verdadera acción de reivindicación.

Hay otra dificultad. El vendedor muere dejando sus muebles á Pedro y sus inmuebles á Pablo. ¿Cuál de los dos

1 Demolombe, t. 9º, p. 216, núm. 355.

legatarios tendrá la acción de resolución? Si hay pacto comisorio, con la cláusula de que se resuelva la venta de pleno derecho, sin intimación, no hay cuestión: la venta ya no existe cuando al fallecimiento, el mueble ha vuelto al patrimonio del vendedor, y pertenece por consiguiente, al legatario de los muebles; la acción que él tiene es una acción de reivindicación de un mueble, luego es real inmobiliaria. De la misma manera, si el pacto estableciese que la venta fuera resuelta de pleno derecho, y que el vendedor hubiese hecho la intimación exigida por el art. 1656, ya no hay más que la resolución, ó por mejor decir, está resuelta la venta, el inmueble ha vuelto al dominio del vendedor, y éste tiene una acción de reivindicación. Pero ¿qué debe resolverse si no hay pacto comisorio, ó si el pacto se confunde con la condición resolutoria tácita? El vendedor á su muerte tiene dos derechos, el derecho al precio y el derecho á la resolución; el uno es mobiliario, el otro inmobiliario. El podía escoger, y sus herederos tienen el mismo derecho. Pero en el caso de que se trata hay dos legatarios, uno de los muebles, otro de los inmuebles; ya no puede tratarse de elección. Más bien es una cuestión de intención del testador. Hay dos derechos, pero que derivan de un solo y mismo contrato, ¿á cual de los dos legatarios ha querido dar á entender que transmitía el beneficio del contrato? Tal es la verdadera dificultad. Si él no ha manifestado su voluntad de una manera expresa, hay que decidir, á lo que creemos, que el legatario de los muebles será el que suceda al derecho del difunto. La venta subsiste, y el derecho que nace de la venta es el derecho al precio, luego es mobiliario. Verdad es que el vendedor tiene también la acción de reducción, pero para esto se necesita que manifieste su intención de resolver el contrato; luego se entiende que quiere mantener la venta, y por consiguiente, el derecho

que él transmite á sus herederos es un derecho mobiliario.

493. Hay acciones acerca de cuya naturaleza no hay duda alguna; tal es la acción de retroventa, la acción de nulidad ó de rescisión: estas acciones son inmobiliarias cuando la venta es inmobiliaria. Lo mismo es de la acción de rescisión á causa de lesión, que corresponde al vendedor de un mueble. Ella es evidentemente inmobiliaria como cualquier acción de rescisión. Poco importa que el comprador tenga la facultad de suspender la rescisión pagando al vendedor un suplemento del justo precio. Esta facultad ha extraviado á la corte de casación, que falló que la acción era mobiliaria (1) Nosotros, con todos los autores, decimos que el error es evidente. La naturaleza de la acción se determina por la naturaleza del derecho reclamado judicialmente. Ahora bien, ¿qué es lo que pide el vendedor? ¿El suplemento del justo precio? El no tiene el derecho de pedirlo, es una simple facultad otorgada al comprador. En cuanto al vendedor no puede promover más que la rescisión; luego su acción es inmobiliaria (2).

494. Hay una acción á cuyo respecto están divididas la jurisprudencia y la doctrina: la acción de retasa de uno de los cónyuges, por el capítulo de los inmuebles propios vendidos durante la comunidad, ¿es mobiliaria ó inmobiliaria? A nuestro juicio, es un simple derecho de crédito que tiene al pago de una suma de dinero. Examinaremos la cuestión en el título del *Contrato de matrimonio*, en donde está su lugar.

495. Pothier coloca entre las acciones mobiliarias todas las que tienen por objeto un hecho, es decir cuando el cré-

1 Sentencia de denegada apelación, de 23 pradiel, año XII (Daloz, en la palabra *acción*, núm. 167). En sentido contrario, Bourges, 25 de Enero de 1832 (Daloz, *ibid*).

2 Aubry y Rau, t. 2º, p. 26, nota 10, y los autores allí citados.

dito consistió en la obligación que ha contraído hacia nosotros el deudor de hacer ó de no hacer tal ó cual cosa. Esto es evidente si el deudor se ha obligado á hacer una cosa mobiliaria; pero si la cosa es inmobiliaria ¿no debe decirse que la acción del acreedor tiende á un inmueble, y que por consiguiente es inmobiliaria? Pothier decide que el crédito es mobiliario. Tal sería el derecho resultante del contrato que yo he hecho con un arquitecto para que me construya una casa. Pothier da, como motivo, que los créditos de hecho no consiste, sino en el interés que tenemos en que se haga la cosa, es decir, en una suma de dinero; de donde se sigue que todo crédito de hecho tiene por objeto una cosa mobiliaria (1).

¿Hay que seguir esta opinión bajo el imperio del código civil? La cuestión está muy debatida y hay alguna duda. Nosotros creemos que el crédito de un hecho es inmobiliario, aun cuando el deudor esté obligado á hacer un inmueble. Pero no nos parece decisiva la razón que él dá. Ella viene á parar en decir que el crédito de un hecho se resuelve en daños y perjuicios en caso de inejecución; cuando el acreedor promueve contra el deudor, es porque éste no ejecuta su obligación, luego pide una suma de dinero. Esto no es exacto. Cuando el código dice que toda obligación de hacer se resuelve en daños y perjuicios en caso de inejecución por parte del deudor, no quiere dar á entender que el acreedor no pueda demandar al deudor más que daños y perjuicios, es decir, una suma de dinero. Toda obligación debe ejecutarse, en principio, tal cómo se ha contratado; el que se ha obligado á hacer lo está á prestar el hecho que es el objeto de la obligación; y el acreedor tiene el derecho de exigir dicha ejecución; ni siquiera puede pedir otra cosa, supuesto que el acreedor no puede pedir sino

1 Pothier, *Tratado de las personas y de las cosas*, núms. 253-255.

lo que el deudor está obligado á prestar. Únicamente cuando la prestación se hace imposible es cuando el acreedor debe conformarse con la indemnización. Por lo mismo, para determinar la naturaleza de la acción, hay que ver, no en qué se resolverá si el deudor no ejecuta, sino cuál es su objeto directo. ¿Este es un mueble ó un inmueble? Tal es la verdadera dificultad. Pues bien, cuando el acreedor obra contra el arquitecto, ciertamente que no le exige un inmueble, el pide que aquél sea forzado á edificar, es decir á proporcionar los objetos mobiliarios necesarios para la construcción, y emplearlos. Una vez que los materiales sean empleados, formaran un inmueble por incorporación. Pero esta no es cuestión del arquitecto, sino de la ley, que habría podido también considerar la casa como mobiliaria, como lo hacían ciertas costumbres del derecho antiguo. En definitiva, el arquitecto no se obliga á proporcionar un inmueble, el acreedor no promueve para obtener un inmueble; luego la acción no es inmobiliaria. El texto del código viene en apoyo de esta decisión. Declara inmobiliarias las acciones que tienden á reivindicar un inmueble; ahora bien, la acción del acreedor contra el arquitecto, tiende á reivindicar un inmueble cuando no hay inmueble (1).

La aplicación de esos principios da lugar á una nueva dificultad. Se supone que el acreedor llega á morir, dejando un legatario de sus muebles y un legatario de sus inmuebles. ¿A cuál de los dos corresponderá la acción contra el arquitecto? ¿Se otorgará al legatario de los muebles porque la acción es mobiliaria? Esto sería absurdo, supuesto que el legatario de los muebles no posee el terreno en el cual debe edificarse la casa. ¿Se otorgará al legatario de los inmue-

1 Demolombe, t. 9º, p. 241 núm. 374, y los autores que él cita. Hay que agregar, Demante, t. 2º, p. 417, núm. 356, bis 1. En sentido contrario, Proudhon, t. 1º, núm. 186. Dueaurroy, *Comentario*, t. 2º número 31, p. 21.

bles? Nó, dice Pothier, supuesto que es mobiliaria. Hé aquí un nuevo absurdo; porque habria un crédito del difunto que no pasaría á ninguno de sus sucesores. Es evidente que la acción debe pertenecer á uno de los dos legatarios; ahora bien, el buen sentido se opone á que se dé al legatario de los muebles, luego debe pertenecer al legatario de los inmuebles. ¿Puede darse al legatario de los inmuebles un derecho mobiliario? Ciertamente que sí, si ese derecho mobiliario es el accesorio de los inmuebles. Tal es el derecho de arrendamiento, derecho mobiliario, y que, no obstante, por anuencia de todos, pertenece al legatario del fundo arrendado. Tal es también el crédito del difunto contra el arquitecto; él había estipulado dicho crédito en razón del fundo en el cual la construcción debe levantarse; luego es un derecho que tiene en razón del fundo, y por lo tanto, un derecho accesorio, y que, como tal, pasa al legatario de la cosa principal.

§ III.—DE LOS INMUEBLES POR DETERMINACION DE LA LEY.

496. Existen derechos mobiliarios que pueden inmovilizarse en virtud de leyes especiales. Tales son, según la legislación francesa, las acciones del Banco de Francia (1). La inmovilización se hace por una declaración inscrita en el registro de las translaciones; tiene por efecto asimilar enteramente las acciones inmovilizadas con las propiedades raíces; por consiguiente, se vuelven susceptibles de hipoteca. Como la inmovilización no existe sino por voluntad del que tiene la acción, puede cesar por una voluntad contraria. No necesitamos decir que la nueva declaración, que devuelve á las acciones su naturaleza mobiliaria, deja subsistir las hipotecas que hubiesen sido consentidas mientras que las acciones eran inmobiliarias. Estas disposiciones han sido exten-

1 Decreto de 16 de Enero de 1807, art. 7.

das á las acciones de la compañía de los canales de Orleans y de Loing (1); pero una ley reciente (de 20 de Mayo de 1863) ha decretado la redención de estas acciones por causa de utilidad pública.

Las rentas sobre el Estado pueden también inmovilizarse en virtud del decreto de 1º de Marzo de 1808, que las admite, con este título, en la formación de un mayorazgo. Unicamente con la mira de los mayorazgos es por lo que se ha introducido la inmovilización. Ahora bien, en Bélgica, no hay mayorazgos, y en Francia, se han suprimido (2). Es, pues, inútil que nos detengamos en esto.

1 Decreto de 16 de Marzo de 1810, art. 13.

2 Leyes de 12 de Mayo de 1835, y de 7 de Mayo de 1849.