

si el localario puede hipotecar las construcciones que ha hecho durante el arrendamiento. La negativa no es dudosa en la opinión que hemos enseñado acerca de la naturaleza del derecho que pertenece al locatario en las construcciones que ha hecho. Para que haya dificultad se necesita suponer que el arrendamiento da al arrendatario el derecho de construir y le atribuye la propiedad de las construcciones durante el curso del contrato. ¿Cuál es la naturaleza de este derecho? Hemos enseñado que es un derecho mobiliario, lo cual decide la cuestión (t. V, núm. 415). Pero nuestra opinión casi está aislada. Debemos, pues, detenernos en la consecuencia que resulta en lo que se refiere á la hipoteca. El locatario no puede hipotecar más que las construcciones que le pertenezcan; no puede hipotecar el terreno del que no es propietario. La dificultad se reduce, pues á esto: ¿puede hipotecar la superficie sin el suelo? Lo que acabamos de decir del superficiario contesta á la pregunta: hay un derecho real en la cosa, se le reconoce un cuasidominio y, sin embargo, no puede hipotecar las construcciones que ha hecho. La razón es que estas construcciones no son inmuebles; si la superficie está considerada como inmueble por naturaleza es porque se incorpora al suelo, con el que se confunde. Esto supone que el suelo pertenece al que ha hecho la construcción; en este caso la incorporación y la inmovilización se comprenden, mientras que no se conciben cuando el suelo no pertenece al superficiario. La hipoteca concedida por el locatario que no puede lesionar más que la superficie sería la hipoteca de una cosa mobiliario, pues la superficie separada del suelo es mueble y en la hipoteca que el locatario estableciera en la superficie ésta se consideraría necesariamente como independiente del suelo, puesto que éste no le pertenece. (1)

1 En sentido contrario, Pent, t. I, ps. 378 y siguientes, núm. 359 y las autoridades que cita.

216. La jurisprudencia es contraria, así como la doctrina. Hemos ya discutido la cuestión de principio, nos queda por comprobar la jurisprudencia más reciente; siempre está en el mismo sentido. La Corte de Casación invoca el art. 518, según el cual las construcciones son, como los fundos de tierra, inmuebles por su naturaleza, y ninguna disposición de ley les hace perder este carácter y no les atribuye la calidad de muebles cuando han sido construidos por otro que no fuera el propietario del suelo. (1) Hé aquí lo que se puede llamar una interpretación mecánica que sólo toma en cuenta la letra de la ley. Profesamos nosotros un gran respeto al texto de la ley y lo predicamos siempre á los que están llamados á interpretar las leyes; pero también nos separamos de la letra del espíritu y buscamos siempre la razón de las cosas. Y apesar del texto del art. 518 todos reconocían que las construcciones no son inmuebles por su naturaleza, que lo son por el efecto de la incorporación; desde luego no se consideran como del cuerpo del fundo dejando de ser inmuebles para volver á su naturaleza mobiliario de los materiales de que se compone la construcción. ¿Qué dice la ley? ¿que la venta de una casa por estar demolida es una venta mobiliario? Nó; lo que no impide que todos lo admitan. Se debe, pues, dejar el texto y consultar los principios. Y éstos dicen todo lo contrario de lo que la Corte de Casación hace decir al texto. Importa mucho saber quién edificó las casas. Si lo son por un superficiario no se puede tratar de una incorporación en el suelo, jurídicamente hablando. Sin duda hay incorporación material; el albañil dirá que hay un inmueble; el jurisconsulto, al contrario, dirá que donde una superficie pertenece á un locatario la hipoteca consentida por el locatario no podrá comprender

1 Lyon, 18 de Marzo 1871, y Denegada, 13 de Febrero de 1872 (Dalloz, 1871, 2, 191, y 1872, 1, 256). En sentido contrario, Bruselas, 16 de Noviembre de 1831 (Pasicrisia, 1831, p. 297).

si el localario puede hipotecar las construcciones que ha hecho durante el arrendamiento. La negativa no es dudosa en la opinión que hemos enseñado acerca de la naturaleza del derecho que pertenece al locatario en las construcciones que ha hecho. Para que haya dificultad se necesita suponer que el arrendamiento da al arrendatario el derecho de construir y le atribuye la propiedad de las construcciones durante el curso del contrato. ¿Cuál es la naturaleza de este derecho? Hemos enseñado que es un derecho mobiliario, lo cual decide la cuestión (t. V, núm. 415). Pero nuestra opinión casi está aislada. Debemos, pues, detenernos en la consecuencia que resulta en lo que se refiere á la hipoteca. El locatario no puede hipotecar más que las construcciones que le pertenezcan; no puede hipotecar el terreno del que no es propietario. La dificultad se reduce, pues á esto: ¿puede hipotecar la superficie sin el suelo? Lo que acabamos de decir del superficiario contesta á la pregunta: hay un derecho real en la cosa, se le reconoce un cuasidominio y, sin embargo, no puede hipotecar las construcciones que ha hecho. La razón es que estas construcciones no son inmuebles; si la superficie está considerada como inmueble por naturaleza es porque se incorpora al suelo, con el que se confunde. Esto supone que el suelo pertenece al que ha hecho la construcción; en este caso la incorporación y la inmovilización se comprenden, mientras que no se conciben cuando el suelo no pertenece al superficiario. La hipoteca concedida por el locatario que no puede lesionar más que la superficie sería la hipoteca de una cosa mobiliario, pues la superficie separada del suelo es mueble y en la hipoteca que el locatario estableciera en la superficie ésta se consideraría necesariamente como independiente del suelo, puesto que éste no le pertenece. (1)

1 En sentido contrario, Pent, t. J, ps. 378 y siguientes, núm. 359 y las autoridades que cita.

216. La jurisprudencia es contraria, así como la doctrina. Hemos ya discutido la cuestión de principio, nos queda por comprobar la jurisprudencia más reciente; siempre está en el mismo sentido. La Corte de Casación invoca el art. 518, según el cual las construcciones son, como los fundos de tierra, inmuebles por su naturaleza, y ninguna disposición de ley les hace perder este carácter y no les atribuye la calidad de muebles cuando han sido contruidos por otro que no fuera el propietario del suelo. (1) Hé aquí lo que se puede llamar una interpretación mecánica que sólo toma en cuenta la letra de la ley. Profesamos nosotros un gran respeto al texto de la ley y lo predicamos siempre á los que están llamados á interpretar las leyes; pero también nos separamos de la letra del espíritu y buscamos siempre la razón de las cosas. Y apesar del texto del art. 518 todos reconocían que las construcciones no son inmuebles por su naturaleza, que lo son por el efecto de la incorporación; desde luego no se consideran como del cuerpo del fundo dejando de ser inmuebles para volver á su naturaleza mobiliario de los materiales de que se compone la construcción. ¿Qué dice la ley? ¿que la venta de una casa por estar demolida es una venta mobiliario? Nó; lo que no impide que todos lo admitan. Se debe, pues, dejar el texto y consultar los principios. Y éstos dicen todo lo contrario de lo que la Corte de Casación hace decir al texto. Importa mucho saber quién edificó las casas. Si lo son por un superficiario no se puede tratar de una incorporación en el suelo, jurídicamente hablando. Sin duda hay incorporación material; el albañil dirá que hay un inmueble; el jurisconsulto, al contrario, dirá que donde una superficie pertenece á un locatario la hipoteca consentida por el locatario no podrá comprender

1 Lyon, 18 de Marzo 1871, y Denegada, 13 de Febrero de 1872 (Dalloz, 1871, 2, 191, y 1872, 1, 256). En sentido contrario, Bruselas, 16 de Noviembre de 1831 (Pasicrisia, 1831, p. 297).