

bienes inmuebles. Debemos hacer notar que la palabra bienes tiene un significado más lato. Puede, en efecto, usarse para denotar cualquier entidad que pueda proporcionar utilidad á la persona. *Bona ex eo dicuntur quod beant, hoc est beatos faciunt, beare est prodesse* (1).

Tomada en este sentido la palabra bienes puede servir para expresar todo aquello que está en el patrimonio de una persona. Por esta razón es, en nuestro sentir, más correcto emplear la palabra *cosa*. Admitimos la división de las cosas en muebles é inmuebles, y la consiguiente distinción entre derechos mobiliarios é inmobiliarios en el concepto de objetos del derecho.

Los derechos sobre las cosas pueden versar sobre la cosa que pertenece en propiedad á la persona, *jura in re*, como son todos los derechos que constituyen la propiedad, y que están comprendidos en el derecho de propiedad ó se derivan del mismo. Pueden también versar sobre la cosa de otro *jura in re aliena*, y son la servidumbre, la enfiteusis, la superficie, la prenda, el derecho de retención y la hipoteca.

Discurriremos en particular acerca de todos estos derechos bajo el punto de vista de la ley que debe regularlos.

(1) L. 49, Dig., *De verb. signif.* (50-16).

## CAPITULO PRIMERO

### De la condición jurídica de las cosas.

**765.** Importa determinar cuáles son las cosas inmuebles y cuáles las muebles.

—**766.** La calificación de las cosas debe depender de la *lex rei sitae*.—

**767.** Las disposiciones legislativas acerca de las cosas inmuebles por destino son diferentes.—**768.** Conviene establecer si debe admitirse la autoridad del estatuto personal para decidir si las cosas muebles deben ó no mantenerse inmovilizadas.—**769.** Niégase la autoridad del estatuto personal respecto de esto.—**770.** Aplicación de la teoría.—**771.** La autoridad de la ley territorial en cuanto á la calificación de las cosas debe ser absoluta.—**772.** Ciudadanos de la misma patria que contratan en el extranjero acerca de las cosas inmuebles consideradas allí fuera del comercio.

**765.** Cada ley determina en qué forma deben dividirse las cosas con arreglo á la doble categoría de cosas inmuebles y de cosas muebles, y establece cuáles sean las que deben considerarse comprendidas en una ó en otra base. Dicha distinción tiene grandísima importancia en el derecho moderno en cuanto á los derechos pertenecientes á las personas, siendo así que depende de la calificación de las cosas que se encuentran en el territorio del Estado, abstracción hecha de las personas á que aquellas pertenecen, el decidir si ciertos derechos pueden ser adquiridos y transmitidos respecto de ellas, si debe considerarse eficaz una determinada forma de adquisición y de transmisión, y cuáles sean las acciones que pueden ejercitarse útilmente para garantía de los mismos derechos.

**766.** En virtud del principio no controvertido que establece que cada soberano ejerza su poder exclusivo de imperio y de jurisdicción en toda la extensión de su territorio, debe admitirse que no sólo el territorio, sino también las cosas que están en él contenidas deben someterse al *imperium*, á la *auctoritas*, á la

jurisdicción del soberano territorial; y de aquí el axioma *quidquid est in territorio est etiam de territorio*.

De este principio se infiere que la calificación de las cosas, relativamente á su condición jurídica, debe depender en absoluto de la ley territorial, porque en realidad el legislador, al decidir respecto de este punto, no se preocupa de si las cosas pertenecen á esta ó á la otra persona, á un ciudadano ó á un extranjero, sino que, considerándolas en sí mismas como objeto del derecho, determina su cualidad y su condición jurídica.

A primera vista parecerá que no puede surgir ninguna duda razonable tocante á este punto, y, sin embargo, pueden surgir algunas dificultades, porque ciertos objetos muebles por naturaleza pueden declararse inmuebles por las disposiciones de la ley. Los legisladores, en efecto, han declarado inmuebles algunas cosas muebles, atendiendo á su destino, como son, por ejemplo, los animales dedicados al cultivo, los instrumentos de labor, los utensilios ó artefactos necesarios á las fábricas, y otras cosas análogas; y otras leyes las han declarado inmuebles en atención al objeto á que se refieren, como ha hecho la ley italiana, la cual considera inmueble el derecho del enfiteuta sobre los fundos sujetos á enfiteusis; las acciones que tienden á recuperar inmuebles, ó los derechos relativos á aquélla.

**267.** Conviene además tener presente, que las leyes de los diversos países no están conformes en este punto. Así la ley austriaca considera como cosas inmuebles, no sólo los animales dedicados al cultivo, sino también todo aquello que sirve para su nutrición y todos los productos del terreno aunque estén ya recogidos y sean necesarios á la continuación de la administración económica del fundo; en tanto que según nuestra ley son inmuebles los animales dedicados al cultivo, pero se reputan muebles los productos del suelo ya recolectados. Según el Código holandés (art. 563), las colmenas son clasificadas entre los bienes muebles, en tanto que según nuestra ley (art. 413), se enumeran entre los inmuebles por su destino. Según el Código francés, todas las cosas no enumeradas en el art. 524 del mismo, si bien entregadas por el propietario al arrendatario para el servicio y cultivo del fundo, no se reputan inmuebles por su destino, en

tanto que según nuestra ley, art. 413, son inmuebles, declarando el Código tales por su destino, todas las cosas muebles que el propietario entregue al arrendatario para el servicio y cultivo del fundo. Pasamos por alto otros muchos ejemplos.

**268.** El principio sancionado por el art. 300 del Código civil austriaco, que dispone que las cosas inmuebles estén sujetas á la ley del lugar en que están situadas, y que todas las demás, en cambio, deben estarlo á las leyes que se refieran á la persona del propietario, está conforme con la regla tradicional admitida por la doctrina y la jurisprudencia, la cual admite el axioma *mobilia personam sequuntur, mobilia ossibus personae inherant*, han reputado constantemente que las cosas muebles, desde el punto de vista de la ley aplicable á regular los derechos acerca de ellas, deben regirse por la ley personal del individuo á que pertenecen, siendo así que su situación real debe considerarse bajo tal respecto completamente indiferente. Sentado este principio, surge naturalmente la duda de si la ley personal del propietario que considera como mueble una cosa dada puede servir para que se considere tal en todas partes, y, por lo tanto, aun en el caso de encontrarse en un país distinto donde la ley territorial la declara inmueble, ora en consideración á su destino, ora atendiendo al objeto á que se refiere.

El resolver dicha cuestión en sentido afirmativo ó negativo, puede ocasionar en la práctica importantes consecuencias jurídicas, supuesto que la capacidad misma de las personas para realizar válidamente ciertos actos, depende en algunos casos de la condición jurídica de las cosas, y así, por ejemplo, la enajenación de éstas, pertenecientes á una mujer casada italiana, sin la debida autorización no es válida, con arreglo al art. 134, si se trata de enajenar una cosa inmueble, pero sí lo es cuando se trate de una cosa mueble. Lo mismo puede decirse respecto á la validez de los actos llevados á efecto por el que administra los cuales, como sujetos á diversa formalidad sustancial, según se trate de cosas inmuebles ó muebles, es natural que todo deba depender de la calificación jurídica de las cosas; por consiguiente, puede dudarse si la ley personal que debe regular la capacidad y vali-

de los actos, ha de tener también autoridad para hacer que se considere una cosa dada, como objeto del derecho, mueble en todas partes sólo porque aquella la haya declarado tal.

Anteriormente hemos sostenido que la ausencia y las consecuencias jurídicas que de ella se derivan en todo lo tocante á los derechos personales deben subordinarse á la ley personal. Ahora bien: supongamos que los presuntos herederos han entrado en posesión temporal de los bienes del ausente, y que según la ley personal está permitido á los que gozan de la posesión provisional enajenar los bienes muebles estándoles prohibido á los mismos hacer otro tanto respecto á los inmuebles, para decidir en tal circunstancia si la venta de unas colmenas que se encuentran en el fundo existente en Italia de un extranjero declarado ausente puede ó no hacerse con validez, todo dependerá de establecer si tales cosas deben clasificarse entre las muebles ó las inmuebles. Partiendo del principio de que todo lo relativo á la ausencia debe regirse por la ley personal, podría deducirse con este motivo, dado el supuesto de que la ley personal, á semejanza de lo que dispone el Código holandés, clasificase las colmenas entre las cosas muebles, debería concedérseles á los que están en posesión del fundo del ausente ciudadano de un país regido por leyes análogas, que enajenase dichos bienes en conformidad á la ley extranjera que debiese regular los derechos de estos presuntos herederos y que contase las colmenas entre las cosas muebles.

**369.** Debemos no obstante, observar que no puede darse el caso de admitir, en tal concepto, la autoridad del estatuto personal, porque la ley que determina y establece la condición jurídica de las cosas, dispone acerca de ellas sin preocuparse de las relaciones entre la cosa y la persona á que pertenece; por el contrario, las considera en sí mismas y objetivamente, no sólo en relación á la capacidad para adquirirlas y transmitir las, sino también bajo el concepto de los derechos correspondientes á terceros y á todos los que puedan tener interés directo ó indirecto en el régimen de la propiedad; por lo cual no se puede prescindir de reconocer, que la disposición de la ley se basa en consi-

deraciones de interés general, debiendo tener por tal motivo autoridad territorial, y excluyendo en absoluto la aplicación de la ley personal del propietario de la cosa.

Los derechos reales adquiridos por un tercero sobre el inmueble existente en el territorio del Estado, se extienden, naturalmente, á todos sus accesorios; por lo cual, si la ley territorial hubiese calificado de inmuebles por su destino las cosas que el propietario de un fundo destinare al servicio y al cultivo del mismo, habría aquella establecido que los derechos reales concernientes á terceros sobre inmuebles, deberían reputarse extensivos aun á tales accesorios, y, por consiguiente, á todas las cosas muebles y movilizadas por su destino. Ahora bien, resulta claro, que el admitir la autoridad de la ley personal del propietario de la cosa mueble para determinar con arreglo á ella la condición jurídica de esta cosa, que efectivamente se encontrase en el territorio del Estado, equivaldría á desconocer el principio incontestable que establece que el territorio, con todo lo que en él existe, está bajo el *imperium*, la *auctoritas*, la jurisdicción del Soberano. El principio de que las cosas muebles están sujetas á la ley personal del propietario, no podría invalidar el anterior, porque ninguna ley extranjera puede menoscabar la autoridad del Soberano territorial cuando provee con leyes propias á la defensa de los intereses generales y del derecho social, sobre todo el territorio sujeto á su imperio.

**370.** En el caso examinado por nosotros, es decir, cuando se trate de la venta de las colmenas calificadas muebles según la ley personal é inmuebles según la territorial, no debemos limitarnos á considerar las relaciones entre la persona y la cosa, sino que hay que tener además presente las consecuencias que se derivarían respecto á los terceros, si se admitiese que la ley personal del propietario al considerar mueble una cosa dada, podía tener autoridad en todas partes. Basta, en efecto, tener en cuenta, que para decidir si la acción hipotecaria debe extenderse á aquellos objetos determinados que se encuentran en el fundo hipotecado, dependerá todo de lo que se decida acerca de si tales objetos deben ó no considerarse como un accesorio del inmueble gravado por la hipoteca, y puesto que la condición jurí-

dica de las cosas debe regirse exclusivamente por la ley territorial, si podría deducirse de aquí que en virtud del principio de que la hipoteca se extiende á los accesorios del fundo hipotecado, la acción hipotecaria contra un fundo perteneciente á un holandés existente en Italia, debería extenderse también á las colmenas que en él hubiese. Ahora bien, dado que se estableciese como regla, que la condición jurídica de los muebles localizados hubiese de determinarse con arreglo á la ley territorial y no á la personal del propietario de la cosa, sería excusado alegar, que con arreglo al Código holandés, aquéllas se clasifican como muebles, y que, según nuestra ley, art. 1.967, los muebles no son susceptibles de hipoteca.

No es este ciertamente el solo ejemplo en que de admitir la autoridad del estatuto personal para calificar en armonía con él las cosas muebles pertenecientes á un extranjero, puede derivarse perjuicio para los derechos adquiridos por terceros sobre las cosas mismas, porque pueden darse otros muchos casos en que se origine el mismo perjuicio.

Supongamos que ciertas cosas se hubiesen vendido á dos personas consecutivamente: á la primera, mediante contrato verbal, y á la segunda en virtud de escritura en un país donde la ley vigente no admita como válida la venta de los inmuebles sino en el solo caso de haberse hecho por escritura. Supongamos que la calificación jurídica de la cosa fuese diversa, según la ley personal del propietario, y la *lex rei sitæ*, declarando la primera muebles dichas cosas, y la segunda inmuebles por destino. En tales circunstancias se seguiría que admitiendo la autoridad del estatuto personal, debería ser preferido el primer comprador atendiendo á que deberían calificarse aquellas cosas como muebles en armonía con el susodicho estatuto, mientras que admitiendo la autoridad de la ley territorial debería serlo el segundo por reputarse inmuebles las dichas cosas y haber hecho la compra por escritura.

Ahora bien, ¿cómo justificar la autoridad del estatuto personal sólo porque se trate de cosas muebles mientras no se lesionen los derechos adquiridos por un tercero en virtud de la calificación atribuida á la cosa según la ley territorial? No puede

admitirse ciertamente que el propietario pueda invocar su propia ley personal en perjuicio de los derechos adquiridos por terceras personas al amparo de las leyes vigentes en el territorio.

321. Nuestra teoría es aplicable también aun respecto de las cosas muebles consideradas inmuebles por el objeto á que se refieren, porque habrá que reconocer siempre que las leyes dictadas en uno ó en otro sentido estén basadas en consideraciones de interés general ó tengan por objeto proveer á las necesidades del comercio ó á otras comunes.

De cuanto dejamos expuesto, podemos concluir que la autoridad de la ley territorial, por lo que atañe á la clasificación y distinción de las cosas en muebles é inmuebles, debe ser absoluta y exclusiva en todos conceptos. Debe, por otra parte, depender de la misma ley el apreciar cuáles sean las cosas que están dentro del comercio y cuáles las que están fuera; cuáles las cosas privadas y cuáles las públicas, y todo lo demás concerniente á la condición jurídica de cada objeto que se encuentre realmente y en la actualidad en el territorio sobre el que la soberanía ejerce su imperio.

322. Juzgamos oportuno hacer notar, que cuando dos ciudadanos de la misma patria, encontrándose en país extranjero donde según la ley estuviesen declaradas fuera de comercio ciertas cosas muebles no reputadas como tales según la ley de su patria, hubiesen contratado respecto de ellas, no podrían pretender que se considerase válido dicho contrato en el Estado donde se hubiese celebrado, porque debiéndose considerar contrario á las leyes prohibitivas y á los reglamentos de policía de aquel Estado, no podría tener ningún valor ante los Tribunales del mismo, sin que esto impidiese que el contrato se declarase válido y eficaz en su patria, y no sería un motivo suficiente aducir ante los Tribunales de su país, que el objeto del contrato había sido una cosa considerada fuera de comercio por la ley del lugar donde se había celebrado aquel contrato, porque tratándose de cosa mueble y siendo los contratantes ciudadanos de la misma patria, no podía estarles prohibido el atenerse á tal ley en cuanto hubiera de referirse al fondo del contrato y á su eficacia ante los Tribunales de la misma.