

en este sentido, reemplaza á la interdicción, supuesto que los parientes han hecho lo que la ley les facultaba que hiciesen. Ya no se puede reprocharles que no hayan provocado la interdicción; la ley no desea que lo hagan. Tampoco puede decirse que después de la muerte del enagenado se hace imposible probar la enagenación mental; el hecho de la secuestración es ya una prueba, y puede completarse por el testimonio del médico y de los guardianes. Esto equivale á decir que la acción de los herederos es la misma que la que corresponde al enagenado secuestrado.



## LIBRO II

DE LOS BIENES Y DE LAS DIFERENTES MODIFICACIONES  
DE LA PROPIEDAD (1)

### TITULO PRIMERO

DE LA DISTRIBUCION DE LOS BIENES

#### CAPITULO PRIMERO

DE LOS INMUEBLES

*SECCION I.—De los inmuebles por propia naturaleza*

§ I.—DEL SUELO

406. El art. 516 establece que todos los bienes son muebles ó inmuebles. Cuando hayamos expuesto los principios que la rigen, diremos qué importancia tiene dicha clasificación. El código civil distingue tres especies de inmuebles: los bienes son inmuebles, dice el art. 517, ó por su naturaleza, ó por su destino, ó por el objeto á que se aplican.

1 Hennequin, *Tratado de legislación y de jurisprudencia, según el orden civil*, 2º libro, 2 vols. París, 1838.

El código coloca entre los bienes que son inmuebles por naturaleza, en primer lugar el suelo, en seguida las cosas que el hombre ó la naturaleza han incorporado al suelo, las construcciones y las plantaciones. Nosotros tratamos separadamente de estas dos categorías de inmuebles, porque están regidas por principios diferentes.

El suelo, á decir verdad, es la única cosa cuya movilización no se concibe; el suelo está inmovil, en el sentido de que la misma naturaleza lo ha hecho inmueble. Si no puede movilizarse el suelo, se puede, no obstante, desmembrarlo. Por los términos del art. 552, la propiedad del suelo implica la propiedad de lo que está encima y debajo. En otro tiempo lo que quedaba debajo se designaba con el nombre de *sub suelo*; puede estar separado del suelo, legalmente hablando, por un desmembramiento de la propiedad. Así es que el propietario de un terreno puede vender un sótano situado debajo de aquel terreno, á la vez que conserva la propiedad del suelo. El sótano, en este caso, está separado del suelo bajo el punto de vista de la propiedad; no deja por eso de ser inmueble; siendo inmueble por naturaleza, no puede dejar de serlo (1). Tal es el signo característico del suelo.

407. Cuando la tierra encierra substancias minerales ó fósiles, se distinguen tres clases de propiedades, la superficie, la mina y el censo. Hay lugar á censo en provecho del propietario del suelo, cuando la explotación de la mina se concede á un tercero. El censo es mobiliario, supuesto que consiste en una prestación mobiliaria (2). En cuanto á la superficie, ella constituye el suelo, el cual, como acaba-

1 Championniève, y Rigaud, *Tratado de los derechos de registro*, t. 4º, p. 289, núm. 3158.

2 No obstante la cita afectada de la hipoteca que gravaba el fundo, porque representaba una parte de este fundo, la parte inferior. (Ley de 21 de Abril de 1810, art. 10).

mos de decirlo, es esencialmente inmueble. La ley de 21 de Abril de 1810 dice también que la mina es inmueble (art. 8). Pero hay esta diferencia entre la mina y el suelo, que la mina se compone de substancias que por sí mismas son muebles y que se destinan á ser movilizadas, por más que la naturaleza las haya incorporado al suelo. En este sentido son distintas del suelo que las contiene. La venta del suelo, cuando comprende la mina, es inmobiliaria hasta respecto á la mina, supuesto que ésta se considera como formando cuerpo con el suelo. Pero si el objeto del contrato es el derecho de explotar la mina, ésta se vuelve mobiliaria, supuesto que se la considera como que debe desprenderse del suelo; ahora bien, desde el momento en que ella no se confunde ya con el suelo, es mobiliaria (1). Más adelante insistiremos en este punto.

#### § II.—DE LOS BIENES INMUEBLES POR INCORPORACION.

408. El código califica de bienes inmuebles por su naturaleza, los edificios, los molinos fijos en pilares ó formando parte del edificio, las cosechas pendientes por las raíces, los frutos de los árboles todavía no recogidos, así como los cortes de los bosques (arts. 518 y 521). Es, no obstante, evidente que estas cosas no son muebles por su naturaleza. El edificio es una reunión de materiales que por su naturaleza son muebles; lo mismo sucede con los molinos; en cuanto á los frutos que cuelgan de raíces ó de ramas, si la naturaleza los fija al suelo, ella también los desprende; algunos de ellos á quienes la naturaleza desprende literalmente, supuesto que caen cuando maduran; los otros están destinados á estar separados del suelo que los ha nutrido. Todas estas cosas que el código declara inmuebles por naturaleza son, pues, muebles por su naturaleza. ¿En qué sen-

1 Championniève y Rigaud. t. 4º, p. 290, núm. 3159.

tido se vuelven inmuebles, y por qué el código las pone en la misma línea que el suelo? Ordinariamente se contesta: porque la propiedad del suelo implica lo que está encima y debajo (1). Más adelante diremos que la propiedad representa un papel en la distinción de los bienes; pero cuando se trata de determinar si un bien es inmueble por su naturaleza, la cuestión de propiedad es indiferente: los frutos colgaban por ramas ó por raíces antes de que hubiese un propietario, luego su naturaleza mobiliaria ó inmobiliaria no depende de la institución de la propiedad. En tanto que maduren, los frutos no se conciben sin el suelo al cual el creador los ha fijado para que extraigan su nutrición; luego forman cuerpo con el suelo, sin el cual cesarían de existir.

No formando más que una sola cosa con el suelo, deben tener la misma naturaleza que éste; luego son inmuebles. Pero la naturaleza no los identifica con el suelo sino durante cierto tiempo, el necesario para que maduren; luego que están maduros, se desprenden por sí mismos del suelo ó los desprenden, y por consiguiente, se vuelven cosas mobiliarias. Así, pues, es grande la diferencia entre el suelo y los frutos que nutre. El suelo es y permanece inmueble; no se concibe que se torne mueble, porque no es posible trasportar el suelo de un sitio á otro; no se desprende el suelo del suelo; mientras que los frutos no son inmuebles sino por su fijación al suelo, y pueden desprenderse de un momento á otro. Desde ese momento cesan de ser inmuebles para tornarse muebles. Hay más: desde el momento en que constituyen el objeto de un contrato que los considera como que deben desprenderse del suelo, los frutos pierden su calidad de inmuebles, porque la calidad de inmuebles y la separación del suelo son dos ideas incompatibles. Siguese de aquí

1 Aubry y Rau, t. 2º (4ª edición), p. 5.

que la venta de los frutos colgantes de las ramas ó de raíces es una venta mobiliaria.

Lo mismo sucede con los edificios. Hay esta diferencia entre los edificios y los frutos, que la naturaleza en nada interviene en su fijación en el suelo, la mano del hombre lo ha hecho todo; luego impropriamente los llama el código inmuebles por su naturaleza. La ley, por analogía, asimila las construcciones con las plantaciones; pero el hombre hace para las unas lo que la naturaleza hace para las otras. Luego hay aquí una especie de ficción. Esta se funda en la incorporación de los materiales al suelo; estando incorporados, los materiales se identifican con el suelo, en el sentido de que forman una sola cosa con éste, participan de su naturaleza y se vuelven inmuebles como él. Pero no siendo más que una ficción tal calidad de inmueble, hay que restringirla á los límites para los cuales se ha establecido. Si los materiales se convierten en inmuebles, no lo son realmente, sino por motivo de su incorporación. Desde el momento en que ya no se consideran como adherentes al suelo, desde el momento en que se les considera como desprendidos del suelo, la ficción ya no tiene razón de ser, y en consecuencia, los materiales cesan de ser inmuebles para volver á tomar su verdadera naturaleza, que es mobiliaria. Luego si en un contrato se considera el edificio como desprendido ó como debiendo ser desprendido del suelo, cesa la razón de la inmovilización, y el edificio se vuelve cosa mobiliaria.

Infiérese de esto que no hay nada de absoluto en la calidad de inmueble por incorporación. Esta es la gran diferencia entre los verdaderos inmuebles por naturaleza y los que sólo lo son por una ficción legal: los primeros sólo son siempre y necesariamente inmuebles; los otros son

inmuebles ó muebles, según que se les considera como adheridos al suelo ó como separados. Todo es relativo; esto equivale á decir que todo depende de las convenciones de que son objeto estas cosas. Es, pues, preciso cuidarse de tomar al pie de la letra lo que el código dice de las construcciones y de las plantaciones, asimilándolas completamente al suelo: la ley no puede cambiar la esencia de las cosas, y cambiarla sería el ponerlas en la misma línea que el suelo y lo adherido á éste por la naturaleza ó por el trabajo del hombre.

*Núm. 1. De los edificios.*

409. El art. 518 dice que los edificios son inmuebles por naturaleza, pero la ley no los define. Hay partes del edificio que no dan lugar á duda ninguna: como las escaleras, tabiques, los pisos de los aposentos, las jambas de las chimeneas. Otro tanto hay que decir de las puertas y ventanas, aunque puedan quitarse sin que pierdan su forma; la construcción, sin estas partes esenciales, no sería ya un edificio; son estos accesorios necesarios, que se confunden en lo principal, sin el cual dejarían de tener razón de ser (1). Bajo el punto de vista de los principios, lo mismo debería ser con los tubos que sirven para llevar el agua sea á una casa, sea á una heredad rural; es cierto que son inmuebles, el art. 523 lo dice, pero el lugar que este artículo ocupa hace surgir una duda. Los arts. 522 y 524 hablan de bienes muebles que se vuelven inmuebles por destino, lo que parece implicar que los tubos de que se trata en el art. 523 son también inmuebles por destino. Nosotros, sin embargo, preferimos la opinión contraria. Si se hace abstracción del sitio en que se halla el art. 523, no hay

1 Demante, *Curso analítico*, t. 2º, p. 396. núm. 340, bis 1.

duda: los tubos son un accesorio de la casa tanto como las ventanas. El texto mismo de la ley decide en cierto modo la cuestión; el art. 523 dice, en efecto, que los tubos forman parte del edificio al que se hallan adheridos; por lo mismo son inmuebles tanto como el edificio. Por último, el orador del gobierno ha explicado la ley en éste sentido. «Existen, dice él, objetos inmuebles por naturaleza, como los fundos, los edificios. Nadie puede engañarse sobre su calidad que es sensible. Tampoco puede desconocerse la calidad de inmueble en las fábricas que forman parte de un edificio, con los *tubos* que conducen las aguas y con otros objetos de la misma especie que se *identifican con el inmueble y no hacen más que una sola cosa con éste*» (1).

Síguese de aquí que la palabra *edificio* de que se sirve la ley no debe tomarse en un sentido restrictivo. Todo lo que está adherido al suelo, de modo que con él forme cuerpo, es inmueble por naturaleza. El art. 519 lo expresa de los molinos en estos términos: «Los molinos de viento ó de agua, fijados sobre pilares y haciendo parte del edificio, son también inmuebles por su naturaleza.» Este artículo ha dado lugar á una ligera dificultad: parece exigir dos condiciones para que un molino sea inmueble por su naturaleza; en primer lugar que esté fijo en pilares, y en segundo que forme parte del edificio. Esta es una falta de redacción, ó si se quiere, la conjuntiva *y* está empleada por la disyuntiva *ó*, lo que pasa algunas veces en las leyes. En principio, esto no da lugar á duda alguna. Desde el momento en que un molino se fija en pilares, forma cuerpo con el suelo, luego es inmueble por naturaleza; y si forma parte de una construcción, es inmueble como dependencia de ella.

1 Treilhard, Exposición de motivos, núm. 5 (Loché t. 4º, p. 29). Los autores se hallan divididos. Véase, Demolombe, t. 9º, p. 72, número 149.

Sigue en pie la dificultad del texto. Esta desaparece delante del art. 531 que determina en qué caso es mueble un molino: para esto se necesita que no esté fijo por pilares y que no forme parte de la casa; de donde se sigue que el molino es inmueble desde el momento en que está fijo en pilares ó que forma parte del edificio. Todos están de acuerdo en este punto (1).

El art. 519 presenta todavía otra dificultad. Un molino está asentado en pilares sin estar fijado, y además, no forma parte de un edificio. La corte de casación resolvió, no obstanté, que dicho molino es inmueble, por el hecho solo de estar asentado sobre pilares de mampostería; la corte dedujo de esto que el molino formaba parte del edificio, haciendo los pilares las veces de construcción (2). Esta decisión, criticada por los unos (3) es aprobada por los otros (4). En apoyo de la sentencia, se dice que el art. 519 no se sirve de la palabra *fijado*, que indica la necesidad de una adherencia material, mientras que la palabra *fijo*, de que la ley se sirve, no implica una unión por cimientos ó garfios. Esto, á nuestro juicio, es atribuir una grande importancia á la palabra *fijo*; pero la palabra *fijado* se halla en el art. 531, el cual hace uno solo con el 519. Desde el momento en que el molino no está fijado sobre pilares, no forma cuerpo con el suelo, y no estando incorporado no es por sí mismo un inmueble, y no podía serlo sino porque forma parte de la casa, como lo dice el art. 531; ahora bien, nadie dirá que los pilares sean una casa. El molino podrá ser en tal caso inmueble por destino, si las condicio-

1 Véanse los autores citados por Demolombe, t. 9º, p. 58, número 124, y por Dalloz, *Bienes*, núm. 29.

2 Sentencia de casación, de 12 de Mayo de 1834 (Dalloz, *Bienes*, número 30).

3 Championnière y Rigaud, t. 4º, p. 300, núm. 3174.

4 Demolombe, t. 9º, p. 39, núm. 125. Aubry y Rau, t. 1º, p. 5, nota 3.

nes prescritas por la ley están satisfechas, pero no es inmueble por naturaleza. La corte de casación lo falló así por reciente sentencia (1).

Por último, la aplicación del art. 519 origina una duda cuando un molino de agua se establece sobre un río navegable. Los ríos no navegables son la propiedad de los ribereños; luego el ribereño que construye una fábrica está dentro del derecho común de un propietario que edifica en su terreno. No pasa lo mismo con el ribereño de una corriente de agua navegable. porque edifica en terreno que pertenece al dominio público: el molino y el terreno en que se halla construido son, pues, propiedades diferentes: ¿débese, no obstante, decidir que el molino es inmueble? La misma cuestión se presenta en otras hipótesis: más adelante lo examinaremos.

410. No siendo el art. 519 más que la aplicación de un principio general, debe aplicarse por analogía á toda especie de construcción, aun cuando no sea un edificio ni una fábrica. Desde la publicación del código civil, maravillosas invenciones han transformado la industria á la vez que las vías de comunicación. ¿Son inmuebles los caminos de hierro? Cuando están construidos por particulares en terrenos que les son propios, sin concesión pública, no hay duda alguna: la vía ferrea está adherida al suelo y forma cuerpo con él, luego es inmobiliaria. Se ha fallado que el camino de hierro es inmueble, aun cuando estuviese construido en parte sobre un terreno alquilado (2); esto suscita de nuevo la cuestión de saber si las construcciones hechas por el que no es propietario del fundo sobre el cual construye son, no obstante, inmuebles; vamos á tratarla. En cuanto al material de explotación del camino de fierro, cierto es que no es

1 Sentencia de denegada apelación, de 19 de Abril de 1864 (Dalloz, 1864, 1, 178).

2 Bourges, 18 de Marzo de 1867 (Dalloz, 1867, 2, 76).

inmueble por naturaleza, pero lo es por destino, como más adelante lo diremos.

411. ¿Cuáles son las condiciones que se requieren para que las construcciones sean inmobiliarias? El código no prescribe ninguna. Todo lo que puede exigirse, es que la construcción, sea cual fuere, forme cuerpo con el suelo. Esta condición es de rigor, y resulta del principio mismo en el cual se funda la inmovilización por incorporación. Esto lo admiten todos: una tienda construida en la época de feria y por todo el tiempo que ésta dure, sin cimientos y sin estacas, no es un inmueble por su naturaleza: son simples materiales á los que se ha dado cierta forma, pero que como no están adheridos al suelo, no pueden tomár la naturaleza de éste, por lo que conservan la propia, es decir, siguen siendo muebles (1).

¿Debe inferirse de esto que las construcciones no se tornan inmuebles por naturaleza, sino cuando están adheridas al suelo de una manera perpetua? A primera vista se ve un tentado á creerlo. ¿Acaso el suelo no es inmueble á perpetuidad? Luego podría decirse, los materiales no tienen el carácter de inmuebles sino cuando están adheridos al suelo con la idea de perpetuidad; de donde se seguiría que si la unión no es más que temporal, los materiales empleados en la edificación siguen siendo cosa mobiliaria (2). Esta opinión, profesada por Hennequin, ha quedado aislada y está en oposición con el texto y con el espíritu de la ley. El código pone en la misma línea las construcciones y las plantaciones; unas y otras son inmuebles por naturaleza, en razón de su incorporación con el suelo. Ahora bien, la adherencia de las plantas al suelo es pasajera, la misma

1 Durantou, t. 4º, p. 16, núm. 20. Demolombe, t. 9º, p. 49, número 105.

2 Esta es la opinión de Hennequin, t. 1º, p. 5. En sentido contrario los autores citados por Dalloz, *Bienes*, núm. 19.

naturaleza le póné un término. Si basta una adherencia temporal al suelo para que las plantas sean inmuebles por naturaleza, otro tanto hay que decir de las construcciones. Luego la incorporación temporal es suficiente para que las construcciones sean inmuebles por propia naturaleza.

412. Conforme á los mismos principios, debe resolverse la cuestión de saber si el edificio es inmueble cuando se ha construido por otra persona que no sea el propietario del fundo. Planteada en esos términos generales, la cuestión no es dudosa. El texto no exige que el edificio se haya adherido al fundo por el propietario, mientras que sí exige tal condición para los bienes inmuebles por destino (arts. 524 y 525). No puede decirse que la condición resulte de la naturaleza misma de las construcciones. Si éstas debieran hacerse con un espíritu de perpetuidad para ser inmuebles, el propietario sólo podría imprimirlés la calidad de inmuebles por naturaleza. Pero acabamos de decir, que la perpetuidad no es un requisito, y esto decide la cuestión. ¿Por qué se vuelven inmuebles los materiales cuando se emplean en construir un edificio? Porque están incorporados al suelo. Como lo expresa el art. 532, los materiales acumulados para construir un nuevo edificio son muebles hasta que se emplean por el obrero en una construcción. Así, pues, lo que la ley considera es la adherencia al suelo; éste hecho es un hecho material que el obrero á llevado á cabo, poco importa en nombre de quien trabaje, sea en nombre del propietario, ó sea en el del poseedor ó en el del detentador precario, tal como un inquilino ó un arrendatario. Tal es también la opinión general, excepto el disentiendo de Delvincourt (1).

413. Pero la aplicación del principio suscita serias difi-

1 Aubry y Rau, t. 2º, p. 6, nota 6, y los autores así como las sentencias que allí se citan.