

tablece sino en virtud de la ley. Esto decide la cuestión (1).

Con mayor razón debe resolverse que si el edificio se demuele, los materiales recobran su naturaleza mobiliaria, aun cuando el propietario los destine á una construcción nueva. Pothier era también, acerca de este punto, de una opinión contraria, porque él se fijaba en la idea del propietario. Esto no era muy jurídico. Se está tratando de bienes que la ley declara inmuebles por naturaleza; así, pues, la mente del que construye es indiferente; la unión al suelo es lo que imprime la calidad de inmueble á los materiales, y por lo tanto, la separación del suelo les hace perder esta calidad (2).

423. El art. 520, después de haber declarado que los frutos pendientes por ramas ó raíces son inmuebles, agrega: «Desde el instante en que se cortan los granos y se arrancan los frutos, son muebles. Si solamente se corta una parte de la cosecha, ésta únicamente es la mueble.» Esta es la aplicación literal del principio que acabamos de asentar: los frutos no son inmuebles sino porque están unidos al terreno por ramas ó por raíces; luego deben volverse muebles en el momento mismo en que son separados, pero no pueden serlo antes de dicho momento. A primera vista esto parece de una evidencia tal, que se pregunta uno á sí mismo por qué el legislador ha creído que debía expresarlo. Es porque ha derogado el antiguo derecho. El derecho consuetudinario reputaba muebles las cosechas y los frutos desde el momento en que llegaban á la madurez: así es que el heno se volvía mueble á la mitad de Mayo, los tri-

1 En sentido contrario, Demolombe, t. 9º, p. 51, núm. 3; Aubry y Rau, t. 2º, p. 9, núm. 19, y los autores que allí se citan.

2 Demolombe, t. 9º, p. 33, núms. 113, y 114, y los autores que él cita. Sentencia de Lyon, de 23 de Diciembre de 1811 (Daloz, en la palabra *bienes*, núm. 173).

gos el día de San Juan, las uvas en el mes de Septiembre. Esto era muy lógico. ¿Por qué razón son inmuebles los frutos? Porque su unión con el suelo es una condición de su vida: esta necesidad deja de existir desde el momento en que están maduros; la naturaleza misma desprende ciertos frutos en su madurez y la mano del hombre desprende otros: luego puede decirse que la causa de la inmovilización cesa cuando los frutos no tienen ya necesidad de estar alimentados por el suelo. Pero habría alguna dificultad para fijar esta época, supuesto que la madurez varía según los climas y según los accidentes de la temperatura. Valdría, pues, más atenerse al hecho material de la separación (1).

424. El art. 521 aplica el mismo principio á los árboles: «Los cortes ordinarios de maderas de monte tallar ó de bosque bravo arregladas en capas no se vuelven muebles sino á medida que los árboles se echan abajo.» Esta disposición es una repetición del art. 520. Las maderas son inmuebles por su unión al suelo, porque los árboles dependen de las raíces; cesan de ser inmuebles desde el momento en que cesa dicha unión; pero no pueden volverse muebles más pronto. Podía haber alguna duda, bajo el punto de vista de los antiguos principios, en cuanto á las maderas destinadas á ser talladas periódicamente, la época de estos cortes regulares es para las maderas lo que las maduras para las cosechas y los frutos. Se habría podido inferir de esto que las maderas de montes tallares se vuelven muebles en el momento en que deben ser talladas, y los bosques bravos cuando el corte debe hacerse conforme á las ordenanzas. Para prevenir esta duda es por lo que el código resuelve la cuestión. Por esto es que no habla de las maderas que no están

1 Hennequin, t. 1º, p. 8, nota 1. Demolombe, t. 9º, p. 63, números 132-134. Aubry y Rau, t. 2º, p. 9, nota 27.

reunidas en capas regulares; tales son ordinariamente las selvas elevadas. No podía ser dudoso que maderas que no se destinan á ser cortadas periódicamente no se volviesen muebles sino cuando son abatidas (1).

*II. Cuando la incorporación cesa en virtud de un contrato.*

425. Los edificios y las construcciones pueden cesar de ser inmuebles antes que los materiales se desprendan del edificio, ó que las plantas y los frutos sean separados del suelo. Estas cosas no son inmuebles sino en razón de su incorporación, porque no hacen más que una sola cosa con el suelo. Luego si en un contrato se les considera como que deban desprenderse del suelo ó del edificio, la indentificación cesa por esto mismo. Es suficiente que se distingan del suelo, para que pierdan su calidad de inmuebles; por lo mismo son muebles. Vamos á aplicar el principio á las diversas cosas que son inmuebles por incorporación.

426. La venta de una casa para ser demolida es una venta mobiliaria. Esto ha sido así fallado por la corte de casación en el siguiente caso (2): El propietario de un inmueble hipotecado comienza por vender el fundo del suelo considerado como tierra de labranza; después enagena la superficie, los edificios y los árboles, con cargo para el que adquiere de mandar demoler las construcciones y cortar las plantaciones en el plazo más breve. Ante la corte de casación, el acreedor hipotecario sostuvo que la venta de la superficie era una venta inmobiliaria; y si había que atenderse al hecho actual, como la corte de casación lo ha re-

1 Durantón, t. 4.º p. 26, núms. 32 y 33. Durantón enumera las diferencias que existen entre las maderas arregladas en capas y las que no lo son (núms. 34-39).

2 Sentencia de denegada apelación, de 9 de Agosto de 1825 (Dalloz, *Bienes*, núm. 53).

suelto á menudo en materia fiscal, es claro que habría debido considerarse la venta como inmobiliaria, porque en manos del propietario, la superficie es inmueble tanto como el fundo; así, pues, era un inmueble lo que el propietario vendía, ateniéndose al hecho material. Pero muchas veces hemos dicho que el derecho domina al hecho y lo modifica. La superficie, en el caso de que se trata, no se vendía á título de inmueble, como un derecho real inmobiliario; estaba vendida para ser demolida, luego al adquiriente no compraba más que materiales y maderas, y por lo tanto muebles. Luego la venta era mobiliaria.

¿Sigué siendo la venta mobiliaria en el caso en que los materiales son vendidos al que ha comprado el fundo, y sin que haya cláusula de demolición? El caso se ha presentado respecto á ese motivo; habiéndose vendido separadamente del fundo los materiales que forman el molino ¿son muebles? Hay acerca de esta cuestión dos sentencias contradictorias, dadas por la corte de casación: una de ellas considera la venta como inmobiliaria, la otra como mobiliaria (1). Bajo este punto de vista del derecho civil, y es el único que por ahora examinamos, la cuestión no es dudosa. Desde el momento en que los edificios se venden separadamente del suelo, la venta es mobiliaria, que haya ó nó cláusula de demolición, puesto que bienes inmuebles por incorporación, cesan de ser inmuebles desde el momento en que se consideran separados del fundo. En vano se dice que es un inmueble por naturaleza lo que forma el objeto de la venta. Sí, ateniéndose al hecho material; nó, si se considera cuál es el derecho del comprador. A menos que el contrato tenga por objeto un derecho de superficie, el comprador no tiene más que un derecho sobre materiales

1 Sentencia de casación, de 25 de Febrero de 1824, y sentencia de 23 de Abril de 1822 (Dalloz, *Bienes*, núm. 53).

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 desbiéndose 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. Flandin, *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 cuándo 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 continencia, 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 fuè 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 (Dalloz, *Acción*, número 158).

2 Sentencia de 15 de Diciembre de 1857 (Dalloz, 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 fuè 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 que 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 (Dalloz, *Bienes*, núm. 58); de 28 de Mayo de 1866; de 21 de Marzo de 1820, y de 7 de Enero de 1827 (Dalloz, *ibid*, núms. 41 y 42). Championnière y Rigaud, t. 4º, página 296, núm. 3170 (Dalloz, *Registro*, núms. 2909, 2914).

acusado de fraude. Puede 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 (Daloz, *Bienes*, núm. 40).

2 Ley hipotecaria de 16 de Diciembre de 1851, art. 1º. Lo mismo es en la legislación francesa (Aubry y Rau, t. 2º, 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. 9º, p. 95, núm. 183.