

1.3. Derechos Reales

Reflexiones sobre la regla *accessorium sequitur principale*: partes, pertenencias y accesorios

Reflections on the rule of accessorium sequitur principale: parties, properties and accessories

por

JUAN IGNACIO PINAGLIA-VILLALÓN Y GAVIRA

Doctor en Derecho. Profesor de Derecho Civil

RESUMEN: El presente artículo tiene por objeto determinar la noción de cosa accesoria en el campo del Derecho civil, analizando los textos del Código Civil que se refieren a ella en la teoría de la accesión y en la teoría del negocio jurídico.

ABSTRACT: *This article endeavours to pin down the concept of things accessory in the field of civil law by analyzing the portions of the Civil Code that refer to things accessory in accession theory and the theory of juristic acts.*

PALABRAS CLAVE. Cosa accesoria. Accesorios. Accesión. Negocio jurídico. Interés jurídico

KEY WORDS: *Things Accessory. Accessories. Accession. Juristic Act. Legal Interest.*

SUMARIO: I. LA CUESTIÓN.—II. LA NOCIÓN DE ACCESORIEDAD EN LA TEORÍA DE LA ACCESIÓN.—III. LA NOCIÓN DE ACCESORIEDAD EN LA TEORÍA DEL NEGOCIO JURÍDICO.

I. LA CUESTIÓN

¿Puede admitirse en el ámbito del Derecho civil que una cosa tenga la condición de accesoria con respecto a otra? La respuesta es claramente afirmativa si nos atenemos a los textos del Código Civil en materia de accesión (véase, por ejemplo, art. 375) y en la teoría del negocio jurídico (arts. 1.097 y 883, entre otros).

II. LA NOCIÓN DE ACCESORIEDAD EN LA TEORÍA DE LA ACCESIÓN

En relación con la accesión, cuando la ley, por ejemplo, se refiere a la unión de cosas muebles, reputa principal, entre dos cosas incorporadas, aquella a que se ha unido otra por adorno o para su uso o perfección (art. 376 del Código Civil).

Aun cuando se ha llegado a entender que estas expresiones legales reflejan la distinción entre parte (elemento o cosa que completa o perfecciona el todo) y pertenencia (elemento o cosa que está destinada al servicio u ornamento de otra), en la teoría de la accesión dicha distinción carece de importancia porque la atribución legal de la propiedad de la cosa accesoria al dueño de la cosa principal se vincula al fenómeno de la unión o incorporación con inseparabilidad económica (art. 378 del Código Civil)¹. La relación de principalidad y accesoriedad entre las cosas unidas pertenecientes a diversos propietarios se asume por la ley como criterio ocasionalmente capaz de determinar la dirección en que opera la transmisión o adquisición de propiedad una vez que el legislador ha elegido resolver de esa manera el conflicto creado entre dos derechos como consecuencia de la modificación del *status* material de las cosas. La cualidad de accesorio solamente puede predicarse después de que se haya producido la unión. Es entonces cuando se podrá juzgar y decidir cuál de las dos cosas, ya unidas, es la principal. Y no existe un concepto *a priori* de accesoriedad, sino que tal concepto refleja la aplicación de la propia ley, que fija su significado a través de diferentes criterios: finalidad decorativa, utilitaria o perfectiva de la cosa accesoria y subsidiariamente valor y volumen. Por tanto, aunque una cosa sirva para completar otra (una llave completa una cerradura, una pieza de ajedrez completa el juego de ajedrez, etc.) no se adquiere por accesión cuando las cosas unidas pueden separarse sin detrimento. Y al contrario, cualquier objeto ornamental unido o incorporado con inseparabilidad económica a otra cosa principal se adquiere por accesión. En consecuencia, la única división entre las cosas que tiene fundamento positivo en la accesión es la que distingue entre cosas unidas que permiten la separación sin daño o detrimento y cosas unidas que no permiten la separación sin daño o detrimento.

III. LA NOCIÓN DE ACCESORIEDAD EN LA TEORÍA DEL NEGOCIO JURÍDICO

Centrándonos en la teoría del negocio jurídico, García Goyena² decía, aclarando lo que era accesorio de la cosa legada, que los accesorios de un inmueble se hallan enumerados en el artículo 380 del Proyecto, números 3.º y siguientes, equivalentes a los números 3.º y siguientes del actual artículo 334 del Código Civil. Y añadía lo siguiente: «Llábase accesorio de la cosa legada todo lo que, sin ser la misma cosa, tiene con ella tal relación que no debe separarse, y antes bien debe seguirla». Como se ha dicho³, cabe en este concepto, es evidente, todo lo que con la cosa se relaciona en cualquier forma, física o funcionalmente, denotando la conveniencia social y económica de un destino común.

Sin perjuicio de reconocer la existencia de una relación entre los accesorios del artículo 1.097 y los inmuebles, por incorporación o destino, del artículo 334, bajo la denominación de accesorios a que se refiere el artículo 1.097 es necesario entender aquellas cosas que se encuentran en una cierta relación de subordinación respecto a otra, lo que tiene lugar: cuando una de las cosas es elemento integrante de la otra; cuando una de las cosas está destinada al servicio u ornamento de la otra, dando lugar a una relación pertenencial; o cuando encontrándose una cosa en una cierta relación de subordinación respecto a otra, no presenta los requisitos legales de pertenencia⁴.

Por tanto, los accesorios que acompañan a la cosa objeto de entrega son las llamadas parte integrante, pertenencia y accesorio obligacional⁵.

El artículo 1.097 determina la extensión a los accesorios en todo caso de obligación de dar cosa determinada. En nuestra doctrina, un autor⁶ mantiene que el referido artículo no impone coactivamente el paso automático de las pertenencias y de los accesorios, por lo menos en los negocios jurídicos *inter vivos*, a diferencia de lo que ocurre con las partes integrantes de una cosa, que siguen a la cosa principal, por lo que deberá determinarse, con toda claridad, lo que, desde un punto de vista jurídico debe considerarse como parte integrante de una cosa y, por exclusión, las pertenencias y accesorios de la misma. Al referirse el mismo autor⁷ a las casas o edificios, estima que deben considerarse como partes de la casa o edificio todas aquellas cosas materialmente anejadas a la casa, o que tengan con ella una vinculación estructural; así, por ejemplo, las tejas, las vigas o maderos, etc. Y también el ascensor, si la estructura de la casa lo lleva previsto, con los fosos, vigas y resistencia oportuna. Por tanto, concluye⁸, cuando se vende una casa, solo los elementos vinculados estructuralmente a ella son los que se reputan incluidos en la venta.

Según el criterio de la «perfectio», las «partes rei» integran la cosa, de modo que la falta de una de ellas hace que la cosa no esté completa, mientras que la pertenencia es un elemento que no participa en la constitución orgánica de la cosa, siendo simplemente algo que complementa la cosa, le da utilidad o la adorna. Las ruedas de un automóvil desempeñan una función inferior a la del motor o a la de la carrocería, pero nadie diría que son pertenencias del vehículo⁹.

Según lo anterior, cabe asumir una «perfectio» de la cosa. Pero, ¿se puede hablar realmente de una cosa en sí misma perfecta o imperfecta? ¿Por qué razón la venta de una casa tiene que comprender necesariamente las ventanas, las puertas, etc., o la venta de un automóvil tiene que comprender necesariamente las ruedas, o la venta de un juego de ajedrez tiene que comprender necesariamente todas las piezas del juego?

Es evidente que tratándose de un negocio jurídico ante todo debe estarse a la voluntad de las partes del negocio al regular sus propios intereses y no al concepto de cosa. Si se vende una casa o un vehículo automóvil, desde el punto de vista jurídico no existe ningún obstáculo para que el sujeto vendedor se reserve la propiedad de elementos que se consideran partes constitutivas de la cosa vendida. Y esto es así porque en el negocio jurídico, que es una declaración de voluntad, hay que prestar atención no a la cosa en cuanto tal sino a los fines a que la cosa está destinada, que es lo que verdaderamente determina la esencia de la cosa, lo que la integra o completa. Un vehículo automóvil puede venderse para fines distintos: para la circulación o para desguazar. Una casa puede venderse para fines distintos: para ser habitada o para guardar mercancías u otras cosas. Lo que determina en última instancia el contenido de la obligación de dar cosa determinada es la específica finalidad de la utilización de la cosa tenida en cuenta por las partes en el momento de la celebración del negocio jurídico.

En la línea señalada, la jurisprudencia sostiene que si bien el artículo 1.461 del Código Civil establece que el vendedor está obligado a la entrega y saneamiento de la cosa objeto de la venta, disponiendo el artículo 1.462 que se entenderá entregada la cosa vendida cuando se ponga en poder y posesión del comprador, tal obligación de entrega hay que entenderla en toda la extensión a que alude el artículo 1.097 del texto citado, que al regular la obligación de dar cosa determinada incluye en ella la de entregar todos sus accesorios, «entendidos como subordinación funcional o lo que es lo mismo como aquellos requisitos o elementos sin los que la cosa entregada no sería apta para el uso al que ha de ser destinada» (SAP de Málaga de 13 de octubre de 1993 —AC 1993, 2006— [versión

electrónica-base de datos Thomson REUTERS ARANZADI]. En el caso enjuiciado, el objeto de la venta fue un vehículo remolque intrínsecamente destinado a la circulación, por lo que se consideró como consustancial a la transacción efectuada la entrega de la documentación necesaria a tal fin. La SAP de Barcelona, Sección 13.ª, de 19 de abril de 2001 —*JUR* 2001, 210533— [versión electrónica-base de datos Thomson REUTERS ARANZADI], en un caso de compraventa de un vehículo, afirma que la obligación del vendedor no puede entenderse cumplida con la sola puesta a disposición del bien, carente de la correspondiente documentación en regla para poder hacer uso del mismo, máxime si se trata de un vendedor dedicado profesionalmente a este tráfico comercial, sino que dicha prestación habrá de incluir necesariamente la totalidad de permisos y licencias administrativas indispensables para que el adquirente del vehículo pueda hacer uso del mismo).

Por tanto, el obligado a entregar una cosa determinada lo está a entregarla en condiciones para servir al destino convenido o previsto. La perspectiva contractual de lo afirmado no puede ponerse en cuestión pues se trata de una obligación al amparo del artículo 1.258 del Código Civil¹⁰, como una consecuencia inherente a la naturaleza del contrato y conforme al principio de buena fe, el uso y la ley; precepto que puesto en relación con los artículos 1.097 y 1.469 del mismo texto legal llevan a la conclusión de que el obligado a dar cosa determinada debe entregar la cosa con todo aquello que resulte de la naturaleza del contrato, de su finalidad o de la idoneidad de su propio objeto (STS, Sala de lo Civil, Sección 1.ª, de 8 de noviembre de 2012 —*RJ* 2013, 2402— [versión electrónica-base de datos Thomson REUTERS ARANZADI]).

El que compra un vehículo destinado a la circulación espera que el vehículo comprado sea útil para la finalidad que se adquirió. El que compra una plaza de garaje para aparcar el vehículo espera que la plaza comprada sea útil para la finalidad que se adquirió (existe una jurisprudencia clara y constante del Tribunal Supremo que afirma que es esencial la adecuación que las plazas han de reunir respecto al fin que les es propio y para el que se adquirieron, lo que comprende tanto las dimensiones necesarias para hacerlas aptas de albergues de automóviles de uso ordinario, como los elementos superficiales accesorios que permitan las maniobras adecuadas y suficientes de los mismos dentro de los locales. Recogen esta doctrina legal, entre otras, SAP de A Coruña, Sección 1.ª, de 14 de junio de 2001 —*JUR* 2001, 248143— [versión electrónica-base de datos Thomson REUTERS ARANZADI]; SAP de Jaén, Sección 1.ª, de 31 de enero de 2002 —*JUR* 2002, 75304— [versión electrónica-base de datos Thomson REUTERS ARANZADI]; SAP de Tarragona, Sección 3.ª, de 2 de julio de 2003 —*AC* 2003, 1640— [versión electrónica-base de datos Thomson REUTERS ARANZADI]). Y el que compra una casa para habitarla espera poder vivir en ella y espera también poder ejercitar los derechos correspondientes sobre ella (nuestro Tribunal Supremo, en su Sentencia de 8 de noviembre de 2012, antes citada, considera que la licencia de primera ocupación, sin perjuicio de su tramitación administrativa, queda imbricada en la naturaleza contractual de la compraventa como un elemento integrado en la obligación del vendedor de entregar la cosa en condiciones de ser utilizada para el uso o destino previsto. La SAP de Las Palmas, Sección 4.ª, de 18 de julio de 2005 —*JUR* 2005, 218921— [versión electrónica-base de datos Thomson REUTERS ARANZADI], invocando el artículo 1.097, establece la obligación de entregar al adquirente de una vivienda la cédula de habitabilidad y los boletines de enganche de agua y energía que permiten la utilización del inmueble como vivienda. Otra Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Civil, de 18 de marzo de 2002 —*RJ* 2002, 2848— [versión electrónica-base de datos Thomson REUTERS

ARANZADI], que trataba acerca de si una Comunidad de Propietarios tenía o no derecho a la entrega por una promotora y constructora de los Planos, Proyectos Básicos y de Ejecución, así como la Memoria de Calidades de la edificación, establece que la entrega de una cosa principal lleva consigo la de los accesorios que la sirven, sin que el artículo 1.097 haga distinciones por su función, sea esta más o menos esencial, para el manejo de la cosa principal o para ejercitar los derechos correspondientes sobre ella, y así como la entrega de inmuebles presupone la aportación de la titulación o documentación acreditativa del derecho de propiedad u otro sobre los mismos, no aparece obstáculo legal para integrar como accesorios a los Planos, Proyectos Básicos y de Ejecución y la Memoria de Calidades del Inmueble perteneciente a una comunidad).

Según la jurisprudencia, cuando la cosa entregada adolece de total aptitud para su destino normal y pactado, determina un incumplimiento total, significado por la entrega de cosa distinta a lo estipulado con la consecuencia de la incompleta insatisfacción del comprador y la frustración de su legítimo interés, al ser el objeto impropio para el fin al que se destina, siendo aplicable el artículo 1.124 del Código Civil por darse una prestación diversa, lo que sucede no solo cuando se entrega una cosa distinta a la pactada, sino también cuando el objeto entregado resulta totalmente inhábil para el uso a que va destinado, inutilidad absoluta que debe hacer inservible la entrega efectuada, hasta el punto de frustrar el objeto del contrato, haciendo imposible su aprovechamiento (puede verse esta doctrina en las Sentencias citadas anteriormente de las Audiencias Provinciales sobre inhabilidad de las plazas de aparcamiento adquiridas para su fin propio. Y como lo decisivo es la posibilidad efectiva de hacer uso de las plazas de garaje conforme a su destino, que no es otro que el de servir para el aparcamiento de vehículos de turismo, como parte de las obligaciones que asume la parte vendedora en virtud del contrato de compraventa, resultan irrelevantes, según la SAP de Tarragona de 2 de julio de 2003, las circunstancias de que el aparcamiento esté ejecutado con arreglo al proyecto o que las dimensiones de las plazas sean conformes a las Ordenanzas Municipales).

Incluso en algún caso llegó a declararse la nulidad del contrato celebrado por imposibilidad originaria de destinar la cosa al uso pactado (SAP de Barcelona, Sección 13.ª, de 9 de septiembre de 1998 —AC 1998, 8939— [versión electrónica-base de datos THOMSON REUTERS ARANZADI]). En el caso enjuiciado, se trataba del arrendamiento de un local comercial destinado a «estudio fotográfico, laboratorio fotográfico y venta de material», sin que el propietario arrendador hubiese efectuado, antes de celebrar el contrato, las actuaciones administrativas necesarias para realizar el uso pactado, ya que el local arrendado solo podía destinarse exclusivamente para aparcamiento de tres vehículos).

De lo dicho hasta ahora se desprende con claridad que el núcleo central del problema que abordamos consiste en la determinación del alcance objetivo del contrato celebrado entre las partes, para lo cual es necesario proceder a la interpretación de su clausulado. En relación con dicha interpretación, afirma nuestro Tribunal Supremo que aunque en el ámbito de la interpretación de los contratos la interpretación gramatical, referida al «sentido literal» no supone, en rigor, una estricta subordinación del criterio subjetivo manifestado por la voluntad o la intención de las partes, criterio que resulta siempre preferente, no obstante, cuando los términos resultan claros y no dejan duda alguna sobre la intención querida por los contratantes, la interpretación literal es el punto de partida y también debe ser el punto de llegada del curso interpretativo (STS de 8 de noviembre de 2012). Y también afirma dicho Tribunal que el artículo

1.097 del Código Civil, si bien no define lo que ha de entenderse por accesorios, actúa como norma integradora del contrato, al partir de la obligación de dar cosa determinada que configura el objeto de la prestación convenida, para autorizar su ampliación a lo propiamente accesorio y complementario de dicha cosa principal, que, en todo caso, precisa para que tenga efectividad y vincule al obligado, y es lo determinante, por resultar de exigencia, que el servicio que presten los elementos accesorios no solo tengan existencia al momento en que nace la obligación, sino que los mismos sean efectivos y permanentes (STS, Sala de lo Civil, de 28 de junio de 1995 —*RJ* 1995, 5312— [versión electrónica-base de datos Thomson REUTERS ARANZADI]).

Lo que comprende la obligación de entregar la cosa viene determinado por diferentes criterios. El primer criterio hace referencia a la voluntad de las partes manifestada mediante una estipulación expresa al respecto¹¹. El segundo criterio, en ausencia de pacto expreso al respecto, se refiere a la propia interpretación del marco contractual celebrado.

Con respecto a este último criterio, se ha afirmado¹² que la interpretación de la voluntad negocial no puede practicarse como una indagación que se encierre en sí misma, sin que le influya la realidad objetiva, en especial cuando la voluntad se reconoce tácita o implícitamente, pues las deducciones a realizar sobre hechos y comportamientos habrán de considerar, en lugar relevante, aquellos que han originado la relación objetiva en que las cosas (principal y accesorias) se encuentran. Esta relación no tendrá siempre el mismo peso, sino que este será mayor cuando la relación establecida entre las cosas sea más estrecha. Buena prueba de ello es el artículo 111 de la Ley Hipotecaria, en el que los objetos muebles colocados en la finca hipotecada reciben un tratamiento diverso dependiendo del tipo de relación que mantengan con la cosa principal. La evidente existencia de una unión y complementariedad con la cosa principal (es el caso del número 3.º del artículo 334, en que lo unido de una manera fija al inmueble suele considerarse como parte integrante¹³) determinará, cuando no hay referencia explícita a ella (inclusión o exclusión), que tal relación de accesoriedad con sus consecuencias (art. 1.097) se incorpore al contenido propio del negocio como voluntad de las partes, y no meramente por prescripción legal, de modo dispositivo, en ausencia de voluntad.

El artículo 111 de la Ley Hipotecaria¹⁴ constituye un buen ejemplo de determinación normativa de los límites del interés jurídico del titular de la garantía hipotecaria. A falta de preceptos legales como el mencionado, el problema consiste en establecer criterios objetivos de interpretación de la voluntad negocial para determinar si una cosa accesorial no mencionada expresamente en un negocio jurídico debe entenderse incorporada al contenido propio del negocio como voluntad de las partes porque es necesaria para el específico uso de la cosa principal objeto del negocio. Es evidente que los criterios objetivos de interpretación de la voluntad pueden recabarse, cuando sea el caso, de la relación objetiva en que las cosas (principal y accesorias) se encuentran, pero sin olvidar que la función interpretativa está encaminada a determinar la esencia y los límites del interés del titular del derecho en extraer de la cosa principal objeto del negocio toda la legítima utilidad que se había representado al contratar¹⁵. Por tanto, podemos afirmar que la cosa accesorial debe entenderse comprendida en el acuerdo siempre que de la relación objetiva en que las cosas se encuentran quepa deducir que se quiso transmitir juntamente con la cosa principal objeto del negocio porque sin la accesorial la cosa principal entregada resulta inhábil para el uso a que va destinada.

Por otra parte, no cabe confundir la accesión con el problema de la interpretación de los negocios jurídicos, trasladando a este campo los criterios que regulan la adquisición de la propiedad en la accesión. Como ha dicho un autor¹⁶, al que citamos literalmente, la regla «SSC» (*superficies solo cedit*) nada tiene que ver con el alcance de la obligación de entrega de los accesorios en obligaciones de dar cosas determinadas (arts. 1.097 y 883 del CC). La obligación de entrega de los accesorios no puede ser integrada con la regla de accesión, y cuando se ha aplicado la regla «SSC» a las obligaciones de entrega de una finca ha sido solo con la finalidad de interpretar de acuerdo a aquella el significado del concepto de «accesorio». De esta forma, si se vende un terreno donde se ha construido un edificio (antes de la venta o posterior a esta, pero antes de la tradición) es el terreno el que debe entregarse y ningún papel juegan aquí los artículos 358 y 361. Cuando se ha pensado que la obligación de entrega se extiende a las «accesiones» ello no ha sido, sin embargo, por estimarse de aplicación la regla «SSC», sino por considerarse que en el caso en cuestión esta «accesión» se trataba de un «accesorio».

La accesión y el hecho de que en determinadas circunstancias ciertos bienes muebles se reputen inmuebles no tienen nada que ver con la obligación de entrega de los accesorios en todo caso de obligación de dar cosa determinada. En el caso resuelto por la STS de 14 de marzo de 1983 (*RJ* 1983, 1473), que trataba sobre un contrato de compraventa de una nave industrial, el comprador, parte recurrente, sostuvo que el referido contrato comprendía, tanto la vivienda construida sobre la parte superior de la nave referida, como las instalaciones y maquinaria destinada a la industria, que en el momento de la venta funcionaba en la nave. Según el comprador, la vivienda levantada formaba un todo con el suelo y la nave industrial, y por virtud de la accesión lo edificado debe ceder al suelo, y las instalaciones y elementos incorporados a la nave industrial tenían la consideración de inmuebles, invocando a tal efecto el artículo 334 del Código Civil. El Tribunal Supremo rechazó los distintos argumentos del comprador, aceptando íntegramente la interpretación del contrato llevada a cabo por el juzgador «a quo», el cual, atendiendo a la literalidad del contrato, en el que no pueden entenderse comprendidas cosas distintas y casos diferentes de aquellos sobre los que los interesados se propusieron contratar —artículo 1.283 del Código Civil—, estimó que la compraventa se concertó exclusivamente sobre la nave industrial, apta para ser puesta en funcionamiento, con el aporte de maquinaria y otros elementos administrativos, que incorporó la propia parte recurrente. En el caso resuelto por la STS de 4 de febrero de 2002 (*RJ* 2002, 1594 [versión electrónica-base de datos Thomson REUTERS ARANZADI]), que trataba también sobre un contrato de compraventa de una nave industrial, la entidad compradora, parte recurrente, pidió que se condenara a los vendedores a entregarle la finca objeto del contrato con todos los elementos unidos a ella de manera fija, como máquinas, vasos, instrumentos y utensilios destinados a la industria o explotación en ella realizada, invocando a tal efecto el artículo 334.5 del Código Civil, en relación con el artículo 1.097 del mismo texto legal. El Tribunal Supremo rechazó la petición de condena con el argumento de que el objeto del contrato fue la venta de una nave industrial y sin inclusión de la explotación en ella desarrollada; los accesorios que la recurrente pretende integrar en el contrato, afirma textualmente el Tribunal, no son pertenencias de la nave, sino elementos componentes de la industria ajena al mismo, los cuales no estaban al servicio del inmueble, pues su finalidad conectaba exclusivamente con la actividad empresarial realizada en la finca, de manera que para la introducción de la maquinaria, utillaje y demás accesorios

en el contenido de la relación concertada, era menester el detalle pormenorizado de los mismos, lo que fue omitido por las partes.

Partiendo de estas últimas Sentencias citadas, que se refieren a los conocidos como inmuebles por destino o pertenencias, caracterizados por tratarse de objetos muebles destinados o dedicados al servicio de un inmueble como elementos de adorno o explotación del mismo, cabe afirmar que el artículo 334 del Código Civil lo único que hace es decir que, en determinadas circunstancias, ciertos bienes son inmuebles al objeto de someterlos a un común tratamiento inmobiliario (la ficción de la inmovilización asegura la uniformidad de las reglas jurídicas), pero para el caso de que dichos bienes sean incluidos por las partes en el contrato de compraventa sobre la finca. Por tanto, la transmisión de las pertenencias con el inmueble a cuyo servicio están no depende de la inmovilización por destino, sino de la voluntad de las partes manifestada a través de la relación de las pertenencias con los fines contractuales a que está destinado el inmueble o, dicho de otro modo, con la actuación del interés contractual del titular del derecho. El problema no consiste aquí en determinar el régimen jurídico aplicable al inmueble y a las pertenencias, sino en determinar si diferentes cosas son susceptibles de una transmisión unitaria con el inmueble por servir todas ellas a la actuación del interés del titular del derecho en extraer del inmueble toda la legítima utilidad que se había representado al contratar. En las Sentencias últimas citadas se observa cómo el Tribunal Supremo, interpretando los contratos de compraventa, separa la nave industrial vendida de la actividad empresarial en ella desarrollada. Aunque en los casos relatados se entendió que el objeto de la compraventa comprendía únicamente la nave industrial, pero no la explotación industrial que se realizaba en la misma, en otros casos puede ocurrir que el inmueble, como la maquinaria industrial, sea solamente uno de los elementos que concurre a la realización de un destino cualquiera de producción industrial objeto y finalidad del contrato.

CONCLUSIONES

En nuestra opinión, no tiene sentido construir *a priori* una categoría de cosas principales y de cosas accesorias fuera del ámbito de la interpretación de los textos legales. El concepto de cosa accesoria es un reflejo de la aplicación de la ley y no de un criterio obtenido de la realidad material.

BIBLIOGRAFÍA

- ALBALADEJO GARCÍA, Manuel, *Comentarios al Código Civil y compilaciones forales*, dirigidos por Manuel ALBALADEJO y Silvia DÍAZ ALABART, Tomo XII, vol. 1.º (Arts. 858 a 891 del Código Civil), segunda edición, Alcobendas (Madrid), Edersa, 1998.
- ALONSO PÉREZ, Mariano, *Comentarios al Código Civil y compilaciones forales*, dirigidos por Manuel ALBALADEJO, Tomo V, vol. 1.º (Arts. 391 del Código Civil), segunda edición totalmente reelaborada y adaptada a la nueva legislación, Madrid, Edersa, 1990.
- BALLARÍN MARCIAL, Alberto, «Partes, pertenencias y accesorios. Resumen de tesis», en *Temis*, núm. 2, Zaragoza, 1957, págs. 149 y sigs.
- BIONDI, Biondo, *Los bienes*, traducción de la segunda edición italiana, revisada y ampliada, con anotaciones sobre el Derecho español, por Antonio DE LA

- ESPERANZA MARTÍNEZ-RADÓ, 2.ª edición actualizada, Barcelona, Editorial Bosch, S.A., febrero 2003.
- CARRASCO PERERA, Ángel, «*Ius aedificandi*» y *accesión*, Madrid, Editorial Montecorvo, S.A., 1986.
- CLAVERÍA GOSÁLBEZ, Luis Humberto, «Las pertenencias en el Derecho privado español», en *Anuario de Derecho Civil*, Tomo XXIX, Fascículo I, enero-marzo 1976, págs. 3 y sigs.
- GARCÍA GOYENA, Florencio, *Concordancias, motivos y comentarios del Código Civil español*. Reimpresión de la edición de Madrid, 1852, al cuidado de la Cátedra de Derecho civil de la Universidad de Zaragoza, con una nota preliminar del Prof. LACRUZ BERDEJO y una tabla de concordancias con el Código Civil vigente, Zaragoza, 1974.
- MARTÍN PÉREZ, Antonio, *Comentarios al Código Civil y compilaciones forales*, dirigidos por Manuel ALBALADEJO, Tomo XV, vol. 1.º (Arts. 1.124 del Código Civil), Madrid, Edersa, 1989.
- RUBIO GARRIDO, Tomás, *Contrato de compraventa y transmisión de la propiedad*, «*Studia Albornotiana*», dirigidos por Evelio Verdura y Tuells, LVIII, Bolonia, Publicaciones del Real Colegio de España, 1993.

SENTENCIAS MENCIONADAS

TRIBUNAL SUPREMO

- STS de 14 de marzo de 1983. Civil —*RJ* 1983, 1473—.
- STS, Sala de lo Civil, de 28 de junio de 1995 —*RJ* 1995, 5312— [versión electrónica-base de datos Thomson REUTERS ARANZADI].
- STS, Sala de lo Civil, de 4 de febrero de 2002 —*RJ* 2002, 1594— [versión electrónica-base de datos Thomson REUTERS ARANZADI].
- STS, Sala de lo Civil, de 18 de marzo de 2002 —*RJ* 2002, 2848— [versión electrónica-base de datos Thomson REUTERS ARANZADI].
- STS, Sala de lo Civil, Sección 1ª, de 8 de noviembre de 2012 —*RJ* 2013, 2402— [versión electrónica-base de datos Thomson REUTERS ARANZADI].

AUDIENCIAS PROVINCIALES

- SAP de Málaga de 13 de octubre de 1993 —*AC* 1993, 2006— [versión electrónica-base de datos Thomson REUTERS ARANZADI].
- SAP de Barcelona, Sección 13ª, de 9 de septiembre de 1998 —*AC* 1998, 8939— [versión electrónica-base de datos Thomson REUTERS ARANZADI].
- SAP de Barcelona, Sección 13ª, de 19 de abril de 2001 —*JUR* 2001, 210533— [versión electrónica-base de datos Thomson REUTERS ARANZADI].
- SAP de A Coruña, Sección 1ª, de 14 de junio de 2001 —*JUR* 2001, 248143— [versión electrónica-base de datos Thomson REUTERS ARANZADI].
- SAP de Jaén, Sección 1ª, de 31 de enero de 2002 —*JUR* 2002, 75304— [versión electrónica-base de datos Thomson REUTERS ARANZADI].
- SAP de Tarragona, Sección 3ª, de 2 de julio de 2003 —*AC* 2003, 1640— [versión electrónica-base de datos Thomson REUTERS ARANZADI].
- SAP de Las Palmas, Sección 4ª, de 18 de julio de 2005 —*JUR* 2005, 218921— [versión electrónica-base de datos Thomson REUTERS ARANZADI].

NOTAS

¹ La inseparabilidad de las cosas incorporadas es lo que rigurosamente caracteriza la accesión, afirma con rotundidad ALONSO PÉREZ, Mariano, *Comentarios al Código Civil y compilaciones forales*, dirigidos por Manuel Albaladejo, Tomo V, Vol. 1.º (art. 391 del Código Civil), segunda edición totalmente reelaborada y adaptada a la nueva legislación, Madrid, Edersa, 1990, *sub art.* 378, pág. 445.

² GARCÍA GOYENA, Florencio, *Concordancias, motivos y comentarios del Código Civil español*. Reimpresión de la edición de Madrid, 1852, al cuidado de de Derecho civil de de Zaragoza, con una nota preliminar del Prof. LACRUZ BERDEJO y una tabla de concordancias con el Código Civil vigente, Zaragoza, 1974, *sub art.* 699, pág. 376.

³ MARTÍN PÉREZ, Antonio, *Comentarios al Código Civil y compilaciones forales*, dirigidos por Manuel Albaladejo, Tomo XV, Vol. 1.º (art. 1.124 del Código Civil), Madrid, Edersa, 1989, *sub art.* 1.097, pág. 304.

⁴ Afirma BIONDI que la noción de cosa accesorio es mucho más amplia que la de pertenencia. La pertenencia es ciertamente cosa accesorio; pero no toda cosa accesorio es pertenencia. La noción de cosa accesorio es mucho más vasta, en cuanto implica cualquier relación de subordinación de una cosa respecto a otra, que puede aun no responder a los requisitos legales de pertenencia. BIONDI, Biondo, *Los bienes*, traducción de la segunda edición italiana, revisada y ampliada, con anotaciones sobre el Derecho español, por Antonio DE LA ESPERANZA MARTÍNEZ-RADÓ, 2.ª edición actualizada, Barcelona, Editorial Bosch, S.A., febrero 2003, pág. 223.

⁵ MARTÍN PÉREZ (*ob. cit.*, *sub art.* 1.097, págs. 314 y sigs.) acoge un concepto amplio de accesorios.

⁶ BALLARÍN MARCIAL, Alberto, «Partes, pertenencias y accesorios. Resumen de tesis», en *Temis*, núm. 2, Zaragoza, 1957, págs. 162-163.

⁷ BALLARÍN, *ob. cit.*, pág. 158.

⁸ BALLARÍN, *ob. cit.*, pág. 154.

⁹ CLAVERÍA GOSÁLBEZ, Luis Humberto, «Las pertenencias en el Derecho privado español», en *Anuario de Derecho Civil*, Tomo XXIX, Fascículo I, enero-marzo 1976, pág. 37.

¹⁰ Aplicando el artículo 1.258 al legado de cosa del artículo 883 del Código Civil afirma ALBALADEJO que «el gravamen impuesto por el causante al heredero obliga a este, no solo al cumplimiento de lo expresamente ordenado en el testamento a favor del legatario, sino también a todas las consecuencias que, según su naturaleza, sean conformes a la buena fe, al uso y a la ley». Ahora bien, añade, ello no es ni más ni menos que ordenar que el legado da derecho al legatario, no solo a lo especificado en la disposición testamentaria, sino asimismo a todo lo que normalmente es de presumir que se quiere le acompañe. ALBALADEJO GARCÍA, Manuel, *Comentarios al Código Civil y compilaciones forales*, dirigidos por Manuel Albaladejo y Silvia Díaz Alabart, Tomo XII, Vol. 1.º (arts. 858 a 891 del Código Civil), segunda edición, Alcobendas (Madrid), Edersa, 1998, *sub art.* 883, pág. 380.

¹¹ Como afirma Clavería (*ob. cit.*, págs. 52-53), por regla general las partes de un contrato fijan en las cláusulas de este, amparándose en la libertad contractual establecida en el artículo 1.255 del Código Civil, qué bienes deben entenderse comprendidos en el acuerdo y cuales deben reputarse, por el contrario, excluidos. Lo conveniente es eludir el problema mediante pacto expreso.

¹² MARTÍN PÉREZ, *ob. cit.*, *sub art.* 1.097, págs. 322 a 324.

¹³ Decía GARCÍA GOYENA (*Concordancias...*, *cit.*, *sub art.* 380, pág. 202) que las cosas muebles por su naturaleza se fingen o reputan inmuebles desde que el propietario las destina al uso perpetuo de otro inmueble. Esta intención y destino son manifiestos en los casos del número 4.º («Todo lo que está unido a un edificio de una manera fija, de modo que no pueda separarse sin deterioro de esta o del objeto adherente»), y no necesitan de prueba, sea cualquiera la cosa u objeto unido. Y por estas circunstancias se diferencian de los casos del número 7.º (5.º del actual art. 334), en que habrá de probarse el destino de las máquinas, vasos, instrumentos, etc., al uso propio o a satisfacer las necesidades de la explotación.

¹⁴ «Salvo pacto expreso o disposición legal en contrario, la hipoteca, cualquiera que sea la naturaleza y forma de la obligación que garantice, no comprenderá: Primero. Los objetos

muebles que se hallen colocados permanentemente en la finca hipotecada, bien para su adorno, comodidad o explotación, o bien para el servicio de alguna industria, a no ser que no puedan separarse sin quebranto de la materia o deterioro del objeto.»

¹⁵ Afirma RUBIO GARRIDO, refiriéndose al contrato de compraventa, que la finalidad de la obligación de entregar los accesorios es que al comprador se le facilite un bien completo sobre el cual pueda ejercitar íntegra y plenamente el derecho que se le transmite o se le promete transmitir, para poder extraer de él toda la legítima utilidad que se había representado al contratar. Por ello cuando se incumpla dicha obligación instrumental, no se apreciará un interés específico lesionado, que genere una acción autónoma del comprador, sino que el interés lesionado será el creditorio de la obligación principal, que no se puede juzgar exactamente satisfecho. RUBIO GARRIDO, Tomás, *Contrato de compraventa y transmisión de la propiedad*, «Studia Albornotiana», dirigidos por Evelio VERDERA Y TUELLS, LVIII, Bolonia, Publicaciones del Real Colegio de España, 1993, pág. 291.

¹⁶ CARRASCO PERERA, Ángel, «*Ius aedificandi*» y *accesión*, Madrid, Editorial Montecorvo, S.A., 1986, págs. 204-205.