

1.3. Derechos reales

«LA CONDICIÓN MOBILIARIA DE LAS CASAS DE MADERA»

por

MARÍA GOÑI RODRÍGUEZ DE ALMEIDA

Doctora en Derecho

Profesora de Derecho Civil. Universidad Antonio de Nebrija

I. CONCEPTO DE CASAS PREFABRICADAS DE MADERA

Las casas prefabricadas de madera son construcciones completamente desmontables, en piezas separadas, que suelen armarse sobre un suelo o inmueble, consiguiendo formar una caseta compuesta de uno o varios habitáculos, de apariencia estable y sólida, destinada a vivienda, almacén, oficina o cualquier otra finalidad típica de un inmueble o edificio.

Las casas de madera, así entendidas, se caracterizan por su fácil montaje y desmontaje, y su transportabilidad, son en esencia «casas móviles», lo que hace que puedan ser trasladadas sin dificultad, en camiones, a distintos lugares. Asimismo, puede variarse su amplitud, transformarse y adaptarse a distintas situaciones, sin que ello suponga destruir, demoler o deformar la propia casa o el inmueble en el que se asientan, pues todas sus partes son piezas separadas e independientes, que pueden intercambiarse y rearmarse, sin necesidad de cimentar o asentar en el terreno en el que se establecen.

Hay que diferenciar estas casas de madera móviles de aquéllas que, aún siendo también de madera, necesitan unas instalaciones iguales que una casa normal y que por tanto van necesariamente acopladas al suelo a través de los cimientos, necesitan conexión al alcantarillado público, al alumbrado público, al abastecimiento de agua, etc. Por el contrario, las casas móviles suelen tener su propia autonomía, con fosa séptica independiente, generador de luz y depósitos de agua; en consecuencia, son las auténticas «casas móviles» porque se pueden desplazar con facilidad. Las otras casas de madera, cimentadas en el suelo, creemos que son verdaderos bienes inmuebles del artículo 334.3.º del Código Civil, y no plantean problemas, por lo que quedan fuera de este análisis.

No obstante, algunas de estas casas móviles de madera se destinan a vivienda por parte de sus propietarios, que les dotan de esta finalidad, y así han sido admitidas por la jurisprudencia como domicilio legal de la persona que allí vive. De esta forma, su destino como vivienda y su incorporación, siempre necesaria, a un inmueble, hace que se hayan planteado dudas acerca de su consideración como bienes inmuebles por incorporación o destino; o, si por el contrario, se trata de bienes muebles al poderse separar del suelo y ser transportables.

Corresponde, entonces, que analicemos cuáles son las características propias de cada uno de estos tipos de bienes, para poder concluir con posterioridad, a cuál de ellos se adapta mejor las casetas prefabricadas de madera.

II. DISTINCIÓN ENTRE LOS BIENES MUEBLES E INMUEBLES EN EL CÓDIGO CIVIL

A) BIENES INMUEBLES

El Código Civil en su artículo 333 clasifica todos los bienes apropiables entre muebles e inmuebles, y a continuación en el artículo 334 del Código Civil enumera la relación de los que se considera bienes inmuebles, para terminar por definir, a través de sus características principales, a los bienes muebles en el artículo 335 del Código Civil.

Los bienes inmuebles se caracterizan por su inmovilidad y su adscripción o vinculación al suelo, pero, dentro del artículo 334 del Código Civil, podemos distinguir distintos tipos de inmuebles:

- a) Los inmuebles por naturaleza —indubitadamente inmuebles—: las tierras, que son los que antiguamente denominábamos «bienes raíces» y que cumplen escrupulosamente las características propias de los inmuebles.
- b) Junto a estos, nos encontramos con los inmuebles por destino: aquellos bienes que, siendo muebles, sirven o están destinados a cumplir una finalidad del inmueble en el que se asientan. Por ejemplo, serían los apartados 4.º, 5.º, 6.º, 7.º y 9.º (por ejemplo, las máquinas destinadas a la explotación de la finca o edificio) (SSTS de 28 de marzo de 1954; 13 de diciembre de 1982; 4 de noviembre de 1985; 23 de diciembre de 1995); o viveros o estanques; las estatuas u objetos de ornamentación colocados en los fundos con vocación de permanencia, abonos y diques y construcciones fluviales o marítimas).
- c) Además existen los bienes inmuebles por incorporación, que serían los del artículo 334. 2.º y 3.º del Código Civil. Se trataría de bienes unidos al suelo de forma fija, de manera que no pueden separarse del suelo sobre el que se asientan sin deterioro del propio suelo o del objeto adherido. En este sentido, podemos hablar de los árboles o plantas o, según el apartado 3.º, de «todo lo que esté unido a un inmueble de una manera fija, de suerte que no pueda separarse de él sin quebrantamiento de la materia o deterioro del objeto». Entrarían en esta categoría una pluralidad de bienes —objetos— que cumpliendo el requisito de su inseparabilidad del suelo, serían considerados inmuebles.

En este sentido, la STS de 24 de marzo de 1992, repite casi literalmente el artículo 334.3 del Código Civil, añadiendo que esos bienes inmuebles, por incorporación, formarán parte integrante del inmueble, y en consecuencia se destruirán o deteriorarán con la separación. De este modo, se considera inmueble al parquet instalado en las casas al haber quedado adherido al suelo (STS de 27 de noviembre de 1978); a los lavabos, inodoros, bañeras, etc., «desde el momento en que de manera se fija y se inmovilizan por unión o agregación a un inmueble» (STS de 18 de marzo de 1961); los frutos, mientras no se separen del inmueble y los pendientes (SSTS de 30 de abril de 1904; 11 de junio de 1912); o el chalet construido sobre el terreno troncal, que forme un todo que no puede separarse (STS de 4 de junio de 1925), y por último «los muebles y semovientes adscritos y existentes en la finca que fueron comprendidos en la escritura (STS de 25 de febrero de 1918).

Es interesante señalar que otro de los rasgos de estos inmuebles por incorporación es que «al ser parte integrante de aquél al que se unieron, no pueden ser objeto de negocio jurídico de clase alguna de forma separada» (STS de 30 de marzo de 2000).

Ante esta clasificación, ¿podría ser una casa prefabricada un bien inmueble por incorporación o por destino? No olvidemos que se asienta sobre un inmueble con vocación de permanencia y estabilidad, y que viene a cumplir en muchas ocasiones la finalidad de vivienda propia de los inmuebles, tal como incluso ha recogido la jurisprudencia, al considerar la casa prefabricada de madera como domicilio o morada a efectos penales (STS de 13 de octubre de 1993 y 21 de abril de 1994 y 7 de abril de 1995) (1). ¿Sería un inmueble por destino o por incorporación?

B) BIENES MUEBLES

El Código Civil en el artículo 335 (2) nos dice qué se entiende por bien mueble. Y sus características necesarias son:

- Portabilidad o transportabilidad: movilidad, puede moverse o trasladarse de un lugar a otro.
- Separación sin menoscabo del suelo o inmueble en el que se sitúa. Por tanto una unión no permanente entre ambos.
- Además, y como bien recuerda BADENAS CARPIO (3), hay que añadir un tercer criterio en la distinción entre los bienes muebles e inmuebles, y es el del carácter residual; es decir, que serán muebles todos aquellos que no sean inmuebles del artículo 334 del Código Civil.

El Tribunal Supremo ha insistido en estos caracteres de los bienes muebles entre otras en la STS de 14 de octubre de 1961, en la que señalaba como rasgos del bien mueble el ser una «cosa portátil, provisional o cambiable».

(1) La STS de 21 de abril de 1994, aun refiriéndose a una caravana y no exactamente a una casa de madera, señala que aquélla puede ser considerada como domicilio o morada, pues, al igual que ocurre con una casa de madera, «la caravana, adosada a un vehículo de motor o formando parte íntegra de él, que tiene su parte habitable todo lo necesario, más o menos, para hacer eficaz la morada de los pasajeros, es apta para constituir el domicilio de una persona...».

Y en el mismo sentido, la STS de 7 de abril de 1995 afirma que ha de entenderse por morada a efectos de la agravante del artículo 10.16 CP, «cualquier espacio cerrado que sirve para que alguien realice sus actividades domésticas (comer, dormir, descansar, etc.), bien sea de modo permanente o accidental, entendiéndose que constituye morada no sólo el domicilio habitual, sino también los sitios de residencia accidental, la habitación de un hotel o pensión en cuanto al cliente que la ocupa, incluso una tienda de campaña o la caravana o vehículo que durante un viaje o permanentemente es utilizado para albergar a personas o modestia del lugar pueda servir de excusa para negar tal condición, como ocurre con las chabolas del extrarradio de las ciudades».

(2) Artículo 335 del Código Civil: «Se reputan bienes muebles los susceptibles de apropiación no comprendidos en el capítulo anterior, y en general todos los que se pueden transportar de un punto a otro sin menoscabo de la cosa inmueble a que estuvieren unidos».

(3) Véase BADENAS CARPIO, J. M., «Comentarios a los artículos 333 a 347 del Código Civil», en *Comentarios al Código Civil*, AA.VV., BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO, R. (coord.), Ed. Aranzadi, Pamplona, 2001, págs. 472-473.

¿Es la casa de madera un bien mueble?

Para dar respuesta a esta pregunta hay que ver si se cumplen sus caracteres.

III. CONDICIÓN MOBILIARIA DE LAS CASAS DE MADERA: SUS CONSECUENCIAS

Tal y como hemos definido en el apartado I, las casas de madera móviles parece que cumplen perfectamente el carácter de la portabilidad, pues son totalmente desmontables y transportables por un vehículo.

Asimismo, al ser autónomas y no estar cimentadas al suelo, parece que pueden separarse del mismo sin detrimento alguno para ellas o el propio suelo sobre el que se asientan, cumpliendo de este modo el segundo de los requisitos del artículo 335 del Código Civil.

Faltaría por ver si cumplen el tercer criterio que establece el Código Civil: que no puedan considerarse inmuebles según el artículo 334 del Código Civil. Si fueran inmuebles podrían ser por incorporación o por destino.

El inmueble por destino debe quedar eliminado porque, como dice el propio Código Civil, esos bienes muebles que adquieren tal condición deben contribuir a «satisfacer las necesidades de la explotación misma»; eso mismo resalta la jurisprudencia cuando afirma que para saber si un determinado bien es inmueble será necesario «conocer previamente si en la finca o edificio hay negocio o explotación, si la presencia de las máquinas es accidental o permanente, si éstas satisfacen las necesidades de explotación, y si éste es el destino dado por el propietario» (STS de 10 de mayo de 1989). Está claro que la casa de madera no se sitúa en una explotación agrícola o ganadera ni con dicha dedicación, ni tampoco entra en los supuestos de los apartados 4.º, 6.º, 7.º o 9.º, por lo que su asimilación a un inmueble por destino es muy difícil.

¿Es entonces un bien inmueble por incorporación? No olvidemos que sólo serán inmuebles por incorporación aquellos que se unan al suelo y no puedan separarse del mismo, sin deterioro o menoscabo. Por lo tanto, por las propias características de estas casas, que no están cimentadas al suelo, ni arraigadas al mismo de otra forma, se entiende que pueden separarse perfectamente de aquél sin causar ningún perjuicio; a diferencia de esas otras casas que sí hunden sus cimientos en el terreno sobre el que se asientan, cuya separación entonces se hace costosa, lo que lleva a considerarlas como verdaderos inmuebles. No es posible asimilarlos tampoco a un inmueble por incorporación.

Por lo tanto, puede decirse que no tiene consideración de bien inmueble, sino que al contrario, se trata de un bien mueble que cumple todos sus requisitos, ya que como reitera la STS de 14 de octubre de 1961, aunque analiza el caso de una obra realizada en una finca, «si la obra puede calificarse de portátil, provisional, cambiable, no hay modificación de mueble a tenor del artículo 335 del Código Civil». Características que, precisamente parecen estar describiendo a las casas móviles de madera. Lo mismo podemos deducir de la STS de 24 de abril de 1992, en la que rechaza una primera calificación como bien inmueble de una estructura metálica que integraba una planta para la fabricación de piensos, asentada sobre una finca, considerándola como bien mueble y dando una correcta interpretación del artículo 334.3.º del Código Civil, «ya que no todo lo que se une a un bien inmueble adquiere esa misma cualidad. La unión ha de ser fija, calificativo que aquí significa por disposición legal que no puede separarse de aquél sin quebrantamiento de la materia

o deterioro del objeto, lo que implica que forma parte integrante del mismo y por éste se destruye o deteriora con la separación».

Por último, y por si quedaba alguna duda sobre su naturaleza mobiliaria, la carta de la Dirección General de los Registros y del Notariado, de fecha 14 de febrero de 2002, en contestación a una consulta realizada, viene a poner fin a esta discusión. La DGRN afirma con claridad que las casas móviles de madera son bienes muebles. Su argumentación es la siguiente: «Sabido es que los bienes muebles por destino, esto es, los unidos al inmueble de manera que no pueda separarse de él sin detrimento, así como los colocados por el propietario en el fundo con el propósito de unirlos permanentemente al fundo, son bienes inmuebles (arts. 334.3 y 4 del Código Civil); sin embargo, nada impide que las casas prefabricadas puedan tener la consideración de bienes muebles, cuando —como ocurre en la práctica— son susceptibles de separación del fundo sin detrimento y cuando el propietario manifiesta su propósito de no incorporarlo definitivamente al inmueble».

La condición de bien mueble de las casas prefabricadas móviles es un impedimento para establecer una hipoteca inmobiliaria sobre las mismas, con el problema que supone muchas veces para su propia financiación, pues al no ser considerado como inmuebles, las compañías de seguro se negaban a otorgar el seguro decenal obligatorio para la inscripción de obras nuevas en el Registro, y por tanto se impedía la inscripción de dichas hipotecas. Sin embargo, al ser un bien mueble, y ya sin lugar a dudas sobre esta condición, se puede establecer sobre la misma una hipoteca mobiliaria que se inscribirá en el Registro de Bienes Muebles, con la facilidad añadida de que no es necesaria entonces la constitución del seguro decenal obligatorio que establece la Ley de Ordenación de la Edificación, pero sí se obtendrá la garantía suficiente y necesaria para su financiación (4).

Hay que concluir por tanto, que estas casas son verdaderos bienes muebles y que se someten y se regulan por la legislación específica y propia de este tipo de bienes, para todo aquello que pueda influirles.

RESUMEN

BIENES MUEBLES. CASAS DE MADERA

En este artículo se ha abordado el estudio sobre naturaleza jurídica de las casas de madera transportables; en concreto sobre su condición mobiliaria o inmobiliaria. Su inicial y dudosa asimilación física y de finalidad (vivienda) con los bienes inmuebles ha ocasionado problemas a la hora de

ABSTRACT

PERSONAL PROPERTY. WOODEN HOUSES

This article takes on the topic of the legal nature of transportable wooden houses, particularly their status as personal or real property. Their initial and doubtful consideration as real property for reasons of their physical makeup and purpose (housing) has led to trouble determining whether they are

(4) Véase, en este sentido, sobre la inscripción en el Registro de Bienes Muebles: TABARES CUADRADO, J. M., *El Registro de Bienes Muebles de España*, disponible en www.cinder.info, 2003; y GÓMEZ GALLIGO, F. J., «El Registro de Bienes Muebles», en *RCDI*, núm. 657, febrero de 2000.

determinar si se trata de un bien mueble o inmueble, y las consecuencias que ello implica, a la hora de su inscripción en el Registro y de poder establecer sobre las mismas una hipoteca. Hay que concluir, sin embargo, defendiendo claramente su naturaleza mobiliaria.

personal or real property. Difficult consequences ensue in registration and mortgaging. The paper concludes, however, in a clear defence of the stance that transportable wooden houses are personal property.

1.4. Sucesiones

SUCESIÓN HEREDITARIA. EL ALBACEAZGO. PRÓRROGA DEL PLAZO PARA REALIZAR SU COMETIDO. ¿CABE LA PRÓRROGA TÁCITA DEL PLAZO?

por

TERESA SAN SEGUNDO MANUEL
Profesora titular de Derecho Civil UNED

I. PLANTEAMIENTO

En el número anterior de la *Revista Crítica* estudiábamos la figura del albacea, según la más reciente jurisprudencia del Tribunal Supremo y la regulación que de la misma ofrece el Código Civil en los artículos 892 a 911 y, de forma especial, el plazo dentro del cual ha de cumplir su encargo y la posibilidad de prórroga del mismo.

El albacea es una persona de confianza del testador y que éste nombra para que vigile la ejecución de lo dispuesto en el testamento, procure la conservación y custodia de sus bienes y vele porque se cumpla su voluntad. El albacea ha de cumplir su encargo dentro del plazo fijado por el testador, si el testador no lo hubiese fijado se le aplicará el plazo legal de un año con posibilidad de prorrogarlo.

Dado que el anterior comentario se centró en el estudio de la fijación del plazo y cómputo del mismo, nos remitimos a lo dicho en él sobre estos temas. Aquí vamos a analizar la posición del Supremo sobre la prórroga del plazo en el albaceazgo, quién está capacitado para autorizar la prórroga y la forma que la misma ha de revestir, ¿ha de ser expresa o cabe la prórroga tácita?

II. LA PRÓRROGA DEL PLAZO

La prórroga implica la ampliación del plazo inicial. Debe hacerse antes de que termine dicho plazo.

1. PRECEPTOS APLICABLES: ARTÍCULOS 904, 905 Y 906 DEL CÓDIGO CIVIL

De los anteriores preceptos se deduce que el plazo será, en primer lugar, el fijado por el testador. Si el testador no hubiere fijado plazo se aplica el