

# Los bienes inmuebles en el Código Civil Español

1. *Los criterios legales de encaje de los bienes inmuebles.*—El Código civil español, tras establecer en el artículo 333 que «todas las cosas que son o pueden ser objeto de apropiación se consideran como bienes muebles o inmuebles», en el artículo 334, abandonando todo intento de definición, se limita a realizar una enumeración que hace, como es bien sabido, en los siguientes términos.

Son bienes inmuebles:

1.º Las tierras, edificios, caminos y construcciones de todo género adheridas al suelo.

2.º Los árboles y plantas y los frutos pendientes, mientras estuvieren unidos a la tierra o formaren parte integrante de un inmueble.

3.º 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.

4.º Las estatuas, relieves, pinturas y otros objetos de uso y ornamentación, colocados en edificios o heredades por el dueño del inmueble en tal forma que revele el propósito de unirlos de un modo permanente al fundo.

5.º Las máquinas, vasos, instrumentos o utensilios destinados por el propietario de la finca a la industria o explotación que se realice en un edificio o heredad, y que directamente concurren a satisfacer las necesidades de la explotación misma.

6.º Los viveros de animales, palomares, colmenas, estanques de peces o criaderos análogos, cuando el propietario los haya colocado o los conserve con el propósito de mantenerlos unidos a la finca, y formando parte de ella de un modo permanente.

7.º Los abonos destinados al cultivo de una heredad, que estén en las tierras donde hayan de utilizarse.

8.º Las minas, canteras y escoriales, mientras su materia permanece unida al yacimiento, y las aguas vivas o estancadas.

9.º Los diques y construcciones que, aun cuando sean flotantes, estén destinados por su objeto y condiciones a permanecer en un punto fijo de un río, lago o costa.

10. Las concesiones administrativas de obras públicas y las servidumbres y demás derechos reales sobre bienes inmuebles.

Sobre la base de la anterior enumeración contenida en el artículo 334 del Código civil, señala la doctrina usual (SÁNCHEZ ROMÁN, DE DIEGO, CASTÁN) que existen diferentes tipos de bienes inmuebles, diferentes fenómenos agrupados en el artículo 334 y diferentes criterios para llevar a cabo la agrupación. Dentro del artículo 334 hay grupos diversos de bienes en cada uno de los cuales la agrupación obedece a criterios distintos.

Es tradicional configurar, dentro del artículo 334, cuatro grupos de bienes y cuatro criterios de ordenación de los mismos, que son: los inmuebles por naturaleza; los inmuebles por incorporación; los inmuebles por destino o por destinación; y los inmuebles por analogía.

Por naturaleza—se suele decir—son inmuebles únicamente el suelo y el subsuelo. Todos los demás bienes, en orden a su calificación como inmuebles, están influidos por criterios jurídicos o jurídico-económicos, entre los que destacan especialmente las ideas de la incorporación y del destino o de la destinación, que es menester investigar para clarificar el concepto.

2. *El criterio de la incorporación.*—El Código español dice que son bienes inmuebles «las construcciones de todo género adheridas al suelo» (artículo 334-1.º); «los árboles y plantas y los frutos pendientes mientras estuvieran unidos a la tierra o formaren parte integrante de un inmueble» (art. 334-2.º); y «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» (art. 334-3.º). Si el panorama se analiza con algún detenimiento en seguida se comprueba cómo el legislador utiliza un lenguaje que no es demasiado preciso. Se sirve de términos ambiguos, entre los que puede haber, y de hecho hay, notables diferencias o matices. Así, por una parte se nos habla de «adherencia» o «adhesión» al suelo, especialmente en materia de construcciones. Por otra parte, se habla de una «unión» a la tierra, cuando se hace referencia a los árboles y a las plantas; se habla también de la formación de parte integran-

te o, lo que probablemente es lo mismo, de integración; y por último, de unión de una cosa con un inmueble, de un modo tal que la unión puede considerarse como fija. Ha sido en este último punto en el que los autores han hecho mayor hincapié. Para poder hablar de incorporación debe haber una unión de carácter *permanente*. Resulta claro, sin embargo, que la permanencia de la unión no nos sirve para diferenciar a los inmuebles por incorporación de lo que más adelante llamaremos los inmuebles por destinación o por destino. Una unión es permanente simplemente por el hecho de su duración temporal, entendida ésta como pura duración de hecho o como intento de las personas que producen la unión de que ésta dure.

Por ejemplo, hace diez años coloqué en mi jardín un automóvil antiguo por considerar que podía ser decorativo. No cabe duda de que la unión del automóvil con el jardín es permanente, tanto de hecho, puesto que lleva ya diez años, como según mi intención. Y sin embargo, es claro que no puede hablarse de incorporación en el sentido que estamos dando ahora a esta palabra.

En la incorporación hay pues algo más que una unión de carácter permanente. La «manera fija» de la unión de que habla el artículo 334-3.º no es una fijeza en el sentido de permanencia o estabilidad, sino una fijeza física que se aproxima a la idea de la adherencia o adhesión al suelo en el sentido del artículo 334-1.º. Depende de unas determinadas técnicas de construcción que conduzcan a la consecuencia a la que alude el artículo 334-3.º, de tal forma que la cosa fijada con arreglo a esas técnicas de construcción sólo puede separarse quebrantando la materia o deteriorando el objeto. De esta suerte, parece que hay dos modos de fijación de las cosas respecto de los suelos, según la mayor o menor dificultad posterior de la separación o según que la posterior separación pueda hacerse con o sin quebrantamiento o deterioro. Así, es posible fijar sobre el suelo construcciones provisionales de material ligero o construcciones hechas con elementos prefabricados, cuyo posterior levantamiento o separación se realiza sin ninguna dificultad. Nuestra jurisprudencia había tenido ya ocasión de plantearse el problema respecto de las barracas, las casetas de baño existentes en las playas y otros elementos de naturaleza análoga, que no pueden considerarse como inmuebles por naturaleza.

En rigor, el criterio de la incorporación hay que ponerlo de acuerdo con las técnicas constructivas y con lo que el Código llama parte integrante, en el sentido de que la separación supone un quebrantamiento de la materia o un deterioro del objeto. Por incorporación son inmuebles aquellas construcciones a las que se pueden llamar en un sentido muy amplio de *fábrica*, en las cuales la fábrica forma con el suelo un conjunto unitario, que sólo puede levantarse mediante la demolición.

El criterio de la incorporación es diferente cuando se refiere a los árboles y a las plantas. En estos últimos parece que la inmovilización por incorporación obedece más al hecho natural del arraigo o de la plantación, aunque también este criterio tenga que matizarse, pues en un vivero o en un jardín las plantas pueden encontrarse arraigadas, pero pueden también desplazarse sin grave quebranto.

El criterio de la incorporación puede también plantear dudas respecto de los elementos de un edificio o de una construcción diferentes de los puros materiales utilizados. En la construcción de edificios se utilizan elementos que en sí mismos poseen autonomía, pero que se utilizan para el servicio de aquél a través de una determinada técnica constructiva.

En el pleito que decidió la Sentencia del Tribunal Supremo español de 18 de marzo de 1961 se discutía si eran o no inmuebles por incorporación toda una serie de elementos, como los elementos de calefacción, las cocinas, los aparatos de saneamiento (lavabos, inodoros, bañeras, etc.). El arrendatario de un hotel estaba facultado para separar los muebles y enseres al terminar el contrato de arrendamiento y se trataba de decidir el alcance de esta cláusula. El pleito había sido fallado por un árbitro que distinguió entre elementos empotrados y elementos simplemente adheridos, decidiendo que el arrendatario no podía separar los primeros, pero sí en cambio los segundos. El Tribunal Supremo rectificó el criterio del árbitro y en uno de los pasajes de la sentencia dice que «aun cuando los lavabos, inodoros, bañeras, calefacción y tuberías exteriores, sean aisladamente muebles de por sí, desde el momento en que se incorporan o agrupan a un inmueble, pierden su naturaleza peculiar y adquieren la consideración jurídica de bienes inmuebles por incorporación al quedar unidos a él de manera duradera y precisa». Sin embargo, siempre se podrá argumentar que el criterio del artículo 334-3.º—imposibilidad de la separación sin deterioro o quebrantamiento de la materia—en todos estos casos no entra en juego o que por lo menos hay que decidir cuál es el objeto que se deteriora o quebranta, esto es, si es el inmueble en el que la unión se produce o el objeto que queda unido. En los casos de simple adhesión o adherencia, la separación es siempre posible sin destrucción, ni quebrantamiento ni deterioro de ninguno de los dos términos de la unión. Un ascensor o un radiador pueden separarse del edificio sin que se quebrante el edificio y sin que se deteriore el ascensor o el radiador.

3. *Los inmuebles por destinación y las pertenencias.*—Señala BASANELLI que la moderna categoría de los inmuebles por destinación y de las pertenencias comprende una serie de bienes que según el Derecho

romano se emplazaban en dos categorías antitéticas, como eran la *pars fundi* y el *instrumentum fundi*.

Como *pars fundi* se consideraban aquellos elementos que según determinadas consideraciones sociales se entendía que tenían una función constitutiva respecto de la cosa principal, pues el concepto se derivaba no tanto de un principio naturalista cuanto de un criterio o consideración económico-social.

El *instrumentum fundi*, en cambio, estaba formado por una serie de cosas acesorias con función instrumental respecto de otra cosa que se reputaba como principal. La relación entre el *instrumentum* y la cosa principal era simplemente ideal. Se trataba de una coordinación de los bienes en relación con un fin productivo o de disfrute económico.

En la categoría del *instrumentum fundi* entraban los esclavos destinados al cultivo, los animales destinados al trabajo o a la producción y, en general, los utensilios.

A diferencia de lo que ocurría en la *pars fundi*, que seguía la suerte del fundo, siempre que no se hubiera manifestado una voluntad contraria, el *instrumentum fundi* seguía al fundo por efecto de la voluntad de los contrayentes, voluntad que podía considerarse presumida. Sin embargo, se admitía que cuando el contrato no tenía por objeto la venta del fundo, sino el ejercicio de la empresa realizada en él, el *instrumentum* se adquiría juntamente con el fundo, con independencia de las declaraciones del enajenante. Y del mismo modo, cuando se adquiría un derecho de uso o de disfrute, por arrendamiento o por usufructo, se podía pretender la entrega del fundo en estado idóneo para la producción y por tanto con todo el *instrumentum* salvo que hubiese expresa reserva del enajenante.

Como señala PLANIOL, en las soluciones dadas por los jurisconsultos romanos (por ejemplo, Dig. 19, 1, fr. 13 al 18) no se trataba de determinar la naturaleza de las cosas como muebles o como inmuebles o de encuadrarlas en una o en otra categoría, sino de interpretar la extensión de un contrato o de un legado, determinando cuál de los accesorios del fundo debían entenderse comprendidos en la venta o en el legado.

La tradición romanista y los comentarios de los textos incluidos en las fuentes dieron lugar en el Derecho de los tiempos posteriores a dos líneas teóricas diferentes: una, que llevó a construir la idea de los inmuebles por destinación y otra que determinó la creación del concepto técnico de las pertenencias.

La figura de los inmuebles por destinación tiene su origen en el Derecho consuetudinario francés, donde los autores desarrollaron las viejas soluciones romanas, haciendo derivar de ellas la idea nueva de que lo accesorio se hace inalterable en el fundo y recibe de éste su naturaleza in-

mobiliaria. Se debe sobre todo a POTHIER el ensayo de una serie de reglas que trataban de poner en orden en esta nueva categoría. POTHIER formuló su ensayo en el «Tratado de la Comunidad» y sus postulados llegaron al Código civil francés. El artículo 524 de este Código dice que los objetos que el propietario de un fundo ha colocado en él para el servicio de la explotación de este fundo son inmuebles por destinación. Y así, añade, son inmuebles por destinación cuando han sido colocados por el propietario para el servicio y para la explotación del fundo, los animales dedicados al cultivo; los utensilios agrícolas o aperos de labranza; las semillas entregadas a los granjeros o a los colonos parciarios; los pichones de los palomares; los conejos; las colmenas y enjambres de abejas; los peces de los estanques; las prensas, lagares, calderas, alambiques, cubas y toneles; los utensilios necesarios para la explotación de las forjas y herrerías, de las papelerías y otras fábricas; la paja y el abono. Por último el artículo concluye diciendo que son también inmuebles por destinación todos los efectos muebles que el propietario ha emplazado en el fundo a fin de que permanezcan en él perpetuamente (*à perpétuelle demeure*).

Prescindiendo del evidente casuismo que preside todo el artículo 524, casuismo que está además muy en relación con las explotaciones de carácter agrícola y pecuario y con la industria incipiente que podía existir a finales del siglo XVIII, hay dos características que parecen fundamentales para definir los inmuebles por destinación: la colocación por el propietario, que presupone, expresa o tácitamente manifestada, la voluntad de éste; y la dedicación o el destino a una explotación de carácter económico, que la jurisprudencia parece haber interpretado restrictivamente.

La segunda línea teórica de desarrollo de la categoría que analizamos es la de las pertenencias (*Zubehör*), de origen germánico, donde parece prender la idea de que existen relaciones económicas objetivas entre las cosas, que no derivan de la voluntad de los contrayentes, o de las partes en general, sino de su propia y específica caracterización. El parágrafo 97 del Código civil alemán, dice que son pertenencias las cosas muebles que, sin ser partes integrantes de la cosa, están destinadas a servir a la finalidad económica de la cosa principal y se encuentran con ella en una relación especial correspondiente a ese destino, añadiendo después que una cosa no constituye una pertenencia si en el tráfico no posee este carácter.

La diferencia más importante entre las dos formas de configuración de la categoría—pertenencias, inmuebles por destinación—parece residir en que se acentúa o se desvanece el criterio objetivo en perjuicio o beneficio del subjetivo (la voluntad expresa o presunta del propietario) y, además, en el mayor casuismo de la categoría más antigua frente al ca-

rácter más abstracto de la fórmula moderna, que trata de ser omnicompreensiva.

En nuestro Derecho positivo no cabe duda, a nuestro juicio, de que los apartados 4.º al 7.º del artículo 334 han recibido más la influencia francesa que la germánica y que merecen por ello el calificativo de inmuebles por destinación, aunque nuestro Código haya mejorado notablemente el casuismo francés. La importación o implantación del concepto germánico de las pertinencias la ha intentado llevar a cabo un sector de la doctrina de los últimos años, sin que nuestros textos lo permitan de un modo absoluto, pues nuestros textos no contemplan relaciones objetivas entre las cosas, sino fundamentalmente propósitos de los propietarios. La idea de la finalidad económica o de la explotación aparece un tanto desvaída.

4. *Los requisitos necesarios para la aparición de los inmuebles por destino y la relación pertenencial.*—Poniendo en conexión los apartados 4.º al 7.º del artículo 334 del Código civil, se puede señalar que para que pueda hablarse de inmuebles por destino o de relación pertenencial entre una cosa mueble y una cosa inmueble, deben concurrir los tres requisitos siguientes: a) el acto de destinación; b) la relación de servicio entre la cosa accesoria y la cosa principal; c) la voluntad o el propósito, de quien realiza la destinación, de que el vínculo establecido en virtud de ella sea durable o permanente.

a) *El acto de destinación.*—La atribución de la calificación del bien deriva de un acto jurídico, que es el acto jurídico de destinación. Es un acto jurídico, en el cual tiene un papel relevante la voluntad de quien lo realiza. Como todos los actos jurídicos, se valora en la medida en que es un acto voluntario, pero no puede reconocérsele el carácter de un negocio jurídico porque el ordenamiento positivo no lo valora como expresión de una voluntad dirigida a conseguir los efectos jurídicos que con el acto se ligan. Por ello, debe englobársele dentro de la categoría de los llamados actos materiales, actos reales o simples actos jurídicos.

Ha de ser un acto voluntario, pero sin que deba ser tenida en cuenta la especial intencionalidad o los móviles psicológicos que hayan movido al agente a actuar. La voluntad puede ser expresa o simplemente tácita, resultando esta última de la colocación o del emplazamiento de las cosas. La mera intencionalidad o voluntad de destino carece de toda relevancia, si no ha ido seguida de una actividad objetiva o no se ha traducido en una efectiva colocación o emplazamiento.

¿Quién está legitimado para realizar el acto de destinación? La cuestión ha sido sumamente controvertida en la doctrina. El problema se sitúa

poco más o menos en los términos siguientes. Para unos es condición de la inmovilización por destino o de la creación de la relación pertenencial que el inmueble y el mueble pertenezcan a la misma persona; que haya, como dice PLANIOL, identidad de propietario. Tanto la cosa principal, el fundo, como la cosa accesorio o destinada han de pertenecer en propiedad a una misma persona, que es quien lleva a cabo la destinación. Una segunda posición, más laxa que la anterior, es la de quienes entienden que la destinación puede ser llevada a cabo no sólo por el propietario del fundo, sino también por la persona que tenga respecto del fundo un derecho real de amplitud y de contenido afín a la propiedad (por ejemplo: usufructuario, enfiteuta).

Por último, se ha discutido si el autor de la destinación tiene necesariamente que ser propietario de la cosa auxiliar. En favor de la tesis restrictiva, señala BASSANELLI, se han utilizado las dos siguientes consideraciones: si el acto de destinación crea un vínculo estable y potencialmente perpetuo, parece que sólo lo puede realizar quien tiene sobre los dos bienes un derecho suficiente para ello, que es el propietario; además, para admitir la constitución del vínculo pertenencial entre bienes de propietarios diversos, haría falta reconocer al acto de destinación el efecto de hacer adquirir la propiedad de la cosa auxiliar por el propietario del bien principal, consecuencia que la ley no establece en momento alguno.

En el artículo 334 del Código civil, la destinación (colocación, emplazamiento, etc.) es sólo del propietario, al que se le contempla como propietario de la cosa principal («dueño del inmueble», cfr. art. 334-4.º; «propietario de la finca», cfr. art. 334-5.º). Aun cuando el derecho de propiedad lo refiera el Código civil exclusivamente a la cosa principal o finca, creemos que hay que entender que el autor de la destinación debe ser también propietario de la cosa accesorio y ello por las razones apuntadas por BASSANELLI a que antes hacíamos referencia. Como dice PLANIOL, las cosas que pertenezcan a un arrendatario o a un usufructuario no puede considerarse nunca que hayan devenido inmuebles por destinación, aun cuando se encuentren de hecho en situación idéntica que las que son tratadas por la ley como inmuebles. Ello lleva sin duda a una notable falta de cohesión y a un evidente pluralismo. En una finca arrendada o usufructuada, bienes de idéntica naturaleza tendrán o no carácter inmueble según que quien los llevara allí fuera el propietario o el usufructuario. A lo cual se replica diciendo que la inmovilización por destino se produce por el interés permanente del fundo, del que únicamente es representante el propietario y que la cuestión de la inmovilización no se plantea respecto de los objetos muebles que correspondan a una persona que no sea propietaria del fundo.

b) *La relación de servicio de la cosa accesoria respecto de la cosa principal.*—Nuestro Código hace referencia a esta idea únicamente en el artículo 334-5.º, donde habla de cosas destinadas por el propietario de la finca a «la industria o explotación misma». En principio es claro que la explotación ha de existir, y que puede ser tanto una explotación agrícola, como industrial, mercantil o de cualquier otro tipo. Sin embargo, en nuestro Derecho no parece que la idea de una relación de orden económico sea absolutamente necesaria y que el servicio puede ser también de otro tipo (por ejemplo, decoración, ornamentación, etc.).

c) *La estabilidad o carácter duradero de la relación pertenencial.*—Constituye una constante en nuestro Código civil. Cfr. artículo 334-4.º: «unirlos de modo permanente al fundo»; artículo 334-6.º: «formando parte de ella de un modo permanente». Conviene, únicamente, matizar que este carácter permanente no implica, como parecía deducirse del artículo 524 del Código civil francés, una pretensión o vocación de perpetuidad (*perpetuelle demeure*), sino, simplemente, una relación duradera, que ha de prolongarse durante un cierto espacio de tiempo y que excluye los emplazamientos puramente transitorios o precarios.

5. *Las diferencias entre la inmovilización por incorporación y la inmovilización por destinación y el sentido general de la inmovilización de los muebles.*—Hay que preguntarse ahora cuáles son las diferencias que resultan de emplazar determinados bienes en una y otra de las dos categorías doctrinalmente construidas y a las que nos hemos referido en los apartados anteriores, como son los inmuebles por incorporación y los inmuebles por destinación. En principio parece claro que los inmuebles por incorporación pierden su propia autonomía y quedan absorbidos por el inmueble del que forman parte integrante. De aquí se puede extraer la consecuencia que nuestro Código señala en el número 3.º del artículo 334; las partes integrantes están unidas al inmueble de una manera fija, de suerte que no pueden separarse de él sin quebrantamiento de la materia o deterioro del objeto. En cambio, los inmuebles por destinación conservan su autonomía y en ellos hay sobre todo un procedimiento técnico-jurídico que trata de asegurar el mantenimiento de la unidad real y la uniformidad de las reglas jurídicas aplicables.

Las diferencias más importantes, desde el punto de vista práctico, entre los inmuebles por incorporación y los inmuebles por destinación son, a mi juicio, las siguientes:

a) Los muebles que se incorporan o que se integran como parte de una cosa inmueble pierden su autonomía y su individualidad y, por consiguiente, sólo pueden ser en adelante objeto de los mismos derechos rea-

les que recaen sobre la cosa inmueble en su conjunto. Los inmuebles por destinación, en cambio, conservan en todo momento su autonomía y su individualidad. De esta inicial premisa se desprenden otras dos características.

b) La incorporación parece que puede ser llevada a cabo por cualquiera, lo mismo por el propietario de la cosa que se incorpora que por un tercero y, quien quiera que haya sido el autor de la incorporación, el fenómeno de la inmovilización se produce, mientras que, como acabamos de ver, la destinación sólo puede ser llevada a cabo por quien ostente un derecho de dominio sobre la cosa principal y sobre la accesoría.

c) Los derechos reales que un tercero ostentara sobre la cosa incorporada o integrada como parte se pierden y desaparecen. Se aplican los preceptos relativos a la accesión, en especial los que se refieren a la construcción hecha con materiales ajenos. Lo cual quiere decir que los derechos reales que un tercero, distinto del propietario de la cosa principal, pudiera ostentar, se convierten en eventuales derechos de crédito dirigidos a obtener el equivalente pecuniario o el valor de los bienes incorporados. En cambio, en los inmuebles por destinación, el tercero que ostentara derechos reales sobre tales bienes con anterioridad al momento de la destinación, los conserva plenamente.

Esta última observación nos permite tratar de hacer alguna recapitulación sobre cuál es el sentido y el alcance de lo que puede llamarse en términos amplios la inmovilización de las cosas muebles. En la inmovilización por incorporación el criterio obedece a la existencia de una unidad real, a la material inalterabilidad y a la idea económica de que la separación comporta «quebrantamiento de la materia» o «deterioro del objeto». En cambio, las cosas ocurren de una manera distinta en la inmovilización por destino. CASTÁN recuerda la afirmación de PLANIOL de que en la inmovilización por destino hay una ficción de inmovilización. La ficción que confiere a ciertos muebles por naturaleza la calidad jurídica de inmuebles, dice PLANIOL, es un procedimiento técnico que permite evitar la disociación de ciertos bienes, que económicamente constituyen un todo, que se produciría por el juego de reglas jurídicas diferentes y determinados objetos muebles, que son accesorios necesarios de un fundo, correrían el riesgo de quedar separados del fundo del que dependen, como consecuencia de la dualidad de las reglas aplicables a los muebles y a los inmuebles. Este riesgo desaparece si reciben la calidad ficticia de inmuebles. La ficción de inmovilización salvaguarda la unidad económica asegurando la uniformidad de las reglas jurídicas.

Sin embargo, todo ello necesita ser puesto en relación muy estrecha con cada caso concreto en el que el mantenimiento de la unidad económica y la uniformidad de las reglas jurídicas entre en juego. El punto de

conflicto inicial lo constituyó el momento de la traslación o de la transmisión del bien (venta, legado, etc.). Cuando un bien se transmite, se transmite como una unidad económica y por consiguiente con todos sus accesorios a estos efectos ficticiamente inmovilizados. Sin embargo, las consecuencias no pueden absolutizarse. Como hemos dicho ya anteriormente, pese a la destinación, los objetos muebles ficticiamente inmovilizados pueden imponer consecuencias propias de su intrínseca naturaleza de muebles. Por ejemplo:

1.º Los terceros conservan los derechos reales que sobre tales bienes muebles existieran con anterioridad al acto de destinación. Se señala en especial el privilegio del vendedor de cosa mueble que contiene el artículo 1.922-1.º del Código civil. Lo mismo podrá decirse de la reserva de dominio, cuando ésta se encontrara pactada y debiera producir todas sus consecuencias.

2.º No parece que en su tráfico posterior los inmuebles por destinación queden sin más sujetos a las reglas del tráfico de los bienes inmuebles. Se puede argumentar que la destinación crea una situación aparental, que debe ser reconocida por los terceros. Pero frente a esta observación cabe alegar que la desafectación y la extinción de la relación pertenencial son actos tan simples y sencillos como la afectación misma y que no constituyen actos de disposición. El propietario desafecta los bienes, de la misma manera que los afecta y cuando dispone sobre ellos dispone sobre bienes muebles.

Por ejemplo; el menor emancipado puede desafectar inmuebles por destinación y enajenarlos sin estar sujeto a las restricciones del artículo 317.

3.º En materia de hipoteca nuestro Derecho positivo no sigue rigurosamente las consecuencias de unidad económica y uniformidad jurídica que se deberían seguir partiendo de las ideas que presiden la disciplina de los inmuebles por destinación. Así, el artículo 111 de la Ley Hipotecaria dice que salvo pacto expreso o disposición legal en contrario la hipoteca no comprende «los objetos muebles que se hayan colocado 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 retirarse sin el quebrantamiento de la materia o deterioro del objeto». Lo cual puede tener su explicación en razones de orden económico o, tal vez, en la anterioridad histórica de la regulación hipotecaria frente a la civil. De facto, y salvo pacto en contrario, en materia hipotecaria sólo los objetos muebles incorporados (inmuebles por incorporación) tienen que estar sometidos a las mismas disposiciones dictadas por

las cosas inmuebles y sólo ellos se reputan adheridos al derecho inscrito (R. D. G. R., de 15 de junio de 1929).

4.º En materia de embargo las disposiciones de nuestro Derecho positivo no son todo lo claras que sería de desear. Puede entenderse—y quizá deba entenderse—que cuando se lleva a cabo un embargo inmobiliario, se realiza el embargo de todo el conjunto económico y, por consiguiente, el del fundo con todas sus pertenencias o inmuebles por destinación, pero ello no impide, a nuestro juicio, que los muebles inmovilizados por pura destinación pueden ser objeto de un embargo separado.

5.º En caso de expropiación forzosa por causa de utilidad pública, los muebles inmovilizados por destinación, que se puedan separar del fundo sin quebrantamiento de la materia o deterioro del objeto, no pueden ser tenidos en cuenta a los efectos de establecer el justiprecio.

LUIS DíEZ PICAZO

Catedrático de Derecho civil  
de la U. A. M.