

Leg 25 - Academia 1

1897

LA COMERCIABILIDAD  
DE LOS  
INMUEBLES

---

MEMORIA

leída al recibir el grado de Doctor en Derecho  
el 24 de Junio de 1901

POR

LUÍS RODRÍGUEZ Y YIGURI.



SANTIAGO:

Imp. y Enc. del Seminario C. Central

—  
1901

12



*UVA. BHSC. LEG 25 n°1897*





# LA COMERCIABILIDAD DE LOS INMUEBLES



2512



# LA COMERCIABILIDAD DE LOS INMUEBLES

Observaciones sobre la transmisibilidad de las cosas

MEMORIA

leída al recibir el grado de Doctor en Derecho  
el 24 de Junio de 1901

POR

LUÍS RODRÍGUEZ Y YIGURI,

Académico de número de la Real de Jurisprudencia  
y Legislación de Madrid.



SANTIAGO:

Imp. y Enc. del Seminario C. Central  
1901

HTCA

U/Bc LEG 25 n°1897




UVA-BNISC-LEG 25 n°1897 7 4 4 3



*UVA. BHSC. LEG 25 n°1897*





«Si hoy el derecho parece al vulgo algo que está en el papel sellado, para el plebeyo de Roma el derecho era algo con que se hacía el pan, tan necesario como la harina.»

(LEOPOLDO ALAS.— Prólogo á *La Lucha por el derecho*, de IHERING; pág. LXX).

**G**RANDE ha sido la labor que el siglo XIX ha realizado en el vasto campo de las ciencias jurídicas; durante su transcurso la Filosofía analiza y profundamente penetra en el concepto del derecho, y la Historia desarrollándose al par que sus ciencias auxiliares, se enriquece con nuevas é interesantes investigaciones; pero este progreso del Derecho dista mucho de haber sido armónico é igual en los distintos ramos en que se diversifica en la vida.

Mientras el derecho que pudiéramos de-



nominar formal, *el derecho público*, consolidando la obra de libertad de la Revolución francesa, ha logrado sustituir á las negaciones del individualismo puro, las afirmaciones de los sistemas orgánicos, y el derecho Penal, adquiriendo potente desarrollo, causa perturbación inmensa en el orden científico con sus nuevas escuelas, aunque no hayan penetrado abiertamente todavía sus principios en el terreno de la legislación penal; el derecho por excelencia, el derecho más íntimamente unido con nuestra personalidad y con la médula de nuestra vida social, *el derecho privado*, permanece invariablemente tradicional, y en absoluto extraño á la influencia de las modernas tendencias (1).

Pero ya de algún tiempo á esta parte la necesidad de la reforma del derecho privado

---

(1) Poco puede argüir en contrario la diferencia marcadísima que existe entre el Código Napoleón y el moderno Código Civil alemán de 18 de Agosto de 1896, diferencia más de forma que de fondo, pues aún cuando este último supone en realidad un progreso, su disconformidad con la actual organización social, bien claramente ha sido expuesta por Antonio Menger, el Profesor de la Universidad de Viena, en su notable obra *El Derecho civil y los pobres*, traducida al español, por Adolfo Posada, en 1898.



ha sido proclamada por pensadores de escuelas bien diversas, y es que la vida y la civilización de la sociedad moderna han variado por completo, y el derecho, condición de la vida, también tiene que cambiar al trocarse los elementos de la materia condicionada. Por eso reforma piden en nombre de los intereses del proletariado los escritores socialistas; reformas solicitan en la reglamentación de la propiedad los economistas, y el moralista y el sociólogo ponen de manifiesto los vicios de que adolece la actual organización familiar (1).

Los moldes generalmente romanos ó germánicos en que se halla calcado el derecho actual, resultan estrechos para las necesidades de la vida, tal vez por los muchos detalles que prolijamente deslindan, y bien

---

(1) Testimonios de este afán de reformas en el primer aspecto, son: la obra de Menger, arriba citada, y en los demás aspectos pueden servir de ejemplo, Guyau, Perín, Tolstoy y Kropotkine como los más leídos de los escritores que han solicitado reformas desde campos tan opuestos como el en que militó el autor de *L'irreligion de l'avenir* y los en que figuran el ilustre economista católico, el original mantenedor del anarquismo cristiano y el célebre príncipe revolucionario.



pudiéramos contentarnos con que los legisladores que volvieron sus ojos al derecho romano, en vez de quedarse con la corteza del derecho decadente de Justiniano, hubieran penetrado en el espíritu del antiguo derecho del pueblo-rey, pues como dice Ihering (1), á nuestro derecho actual fáltanle la publicidad y la plasticidad del antiguo derecho romano; por eso no puede penetrar en la vida ni acomodarse á sus exigencias.

Estamos muy lejos de creer que el derecho aparezca sin esfuerzo alguno, y que brotando espontáneamente, nos conduzca por sus pasos contados al reinado del derecho; esta cómoda concepción, representada por la escuela histórica, que aleja del derecho toda idea de lucha (2), es tan errónea en nuestro concepto, como la afirmación de Ihering (3) de que “las relaciones jurídicas y la

---

(1) Ihering (Rodolfo Von).—*Espíritu del derecho romano*, tom. II, párrafo 27.

(2) Leopoldo Alas, en el Prólogo á *La lucha por el derecho*, de Ihering, traducción de Posada, Madrid 1881, fustiga estas teorías que engendran lo que él denomina el *quietismo* jurídico que produce el *nirvana* político.

(3) *La lucha por el derecho*.—Versión española, pág. 9.



ciencia tienen su poder muy limitado, porque pueden dirigir el movimiento en los límites fijados por el derecho existente, impulsarle, pero no les es dado derribar los diques que impiden á las aguas tomar un nuevo curso.“

No; la ley y la costumbre, armonizándose, son las que han de producir el resultado apetecido; expresión, la una, de las aspiraciones generales, y la otra, resultancia del pensamiento jurídico de la colectividad, hacen indispensable que el derecho se acomode á la vida, teniendo todos los ciudadanos conciencia de lo importante de su misión en las relaciones sociales, *conociéndolo*, para que, en una palabra, *viviéndolo*, puedan luchar por su reforma. Así es como nos presenta Leopoldo Alas la vida jurídica del pueblo romano, en el que llenándolo todo la legislación “aún los ruidos formidables del motín y de la revolución eran la voz del derecho“ (1).

Es, pues, necesario para la reforma de la legislación privada como preliminar, la

---

(1) Prólogo citado, pág. LXXI.



difusión del conocimiento del derecho, para que dejando de ser patrimonio de una clase, llegue á penetrar en el espíritu de todos los ciudadanos. Ya no es, ciertamente, hoy el derecho, una colección de fórmulas guardadas y vigiladas cual áureo tesoro por el corto número de los que de él se beneficiaban, como lo fué en los primitivos tiempos de Roma; ya no es necesario que la indiscreción de un amanuense haga partícipes á todos de las ventajas encerradas en las fórmulas, pero el derecho actual ha conservado, sin embargo, no poco de formalista y mucho de curialesco. Casuística y prolija la legislación, su conocimiento difícil para el jurisconsulto, es imposible para el pueblo. Mucho se ha pregonado en la época actual el progreso del derecho de obligaciones emancipado de las estrechas fórmulas en que el derecho romano encerraba generalmente la manifestación de la voluntad contractual, y sin embargo, en nuestros mismos tiempos se idea un nuevo formalismo, dando á la inscripción en el Registro un valor sustantivo que le hace ser en algunas legislaciones, como la



alemana, el único medio de transmisión de los derechos sobre las cosas.

La simplificación de la legislación suprimiendo lo innecesario y reduciendo las reglas positivas á preceptos generales, y los voluminosos Códigos á sencillos cuadernos, es premisa necesaria de la anhelada reforma.

En nuestra patria, y en muy reciente ocasión, se ha hecho eco de este movimiento, que podemos llamar de *vulgarización* del derecho, D. Joaquín Costa (1), al censurar el precepto jurídico consignado en los actuales Códigos de: “no ser la ignorancia de la Ley excusa para su cumplimiento.” No es esta ocasión de discutir los argumentos empleados por el ilustre académico, pero cualquiera que sea nuestra opinión en este punto, la necesidad que de simplificar el derecho existe, es innegable.

Esa es, pues, la labor que el siglo XIX debe realizar: de la ley analítica y casuística, elevarse á los preceptos sintéticos. Todo lo

---

(1) *Discurso de recepción en la Real Academia de Ciencias Morales y Políticas*, 1901.



que en el sentido de reformar radicalmente lo existente se haga mientras la labor preliminar de depuración y concentración no se haya realizado, será digno de loa, pero carecerá de valor práctico, pues la Historia demuestra cual es la suerte de aquellas reformas que aún demandadas por la opinión científica, no responde á las aspiraciones del pueblo en que tratan de realizarse.

Tal vez con esa labor se inaugure el período de la *sociabilidad*, que un escritor contemporáneo cree destinado á sustituir al período *individualista*, "bajo cuyo influjo y para cuya regularización se escribió la legislación civil vigente, y que parece ahora destinada á cerrarse para siempre" (1).

A simplificar el derecho privado en uno de sus aspectos, tiende el presente modesto trabajo, para el que la condición del principiante no necesita en esta ocasión solicitar benevolencia.

Tal vez el aspecto que aquí consideramos no es el más importante del problema, pero

---

(1) Cimbali.—*La nuova fase del Diritto civile*.



es indudable, que es uno de sus factores.

Se ha progresado bastante en la tendencia á la igualdad en el derecho del sujeto, pero poco se ha hecho por conseguir la del objeto. De las distinciones que de él se hacen, es la de más importancia y trascendencia la de muebles é inmuebles, división que en la sociedad actual pierde de día en día su importancia, por no poder adaptarse á la distinción natural de las cosas, y que creemos puede demostrarse no debe existir en los actos comerciales que deben extenderse á una y otra clase de bienes, desapareciendo con ella la única diferencia sólida que en el derecho actual separa los actos civiles y los mercantiles.

Este es el asunto que brevemente estudiamos en esta Memoria, y que designamos en gracia á su claridad, con el nombre ciertamente poco castizo de: *La Comerciabilidad de los inmuebles*.



*UVA. BHSC. LEG 25 n°1897*



Dos partes abarca nuestro estudio; considerada en la primera la división histórica de las cosas en muebles é inmuebles y su valor en el derecho actual (lo mismo en el orden científico que en el derecho civil é internacional) sirve de introducción á la segunda, dedicada al objeto principal de nuestro estudio.

No indicaremos, por lo complejo de la cuestión, la que pudiera ser consecuencia de este estudio: la futura división del llamado hoy derecho civil.

En la consideración del hecho histórico, damos la preferencia al derecho español, ya por ser de nosotros más conocido, ya también, por la uniformidad que en este punto presentan generalmente las legislaciones; pero preferimos acudir, siempre que sea posible, para confirmar nuestros asertos, á los argumentos de razón más que á los testimo-



nios históricos, no porque neguemos á la Historia la alta misión que como “maestra de la vida y luz de la verdad” le asignó el gran orador romano, sino porque cuando es necesario reformar instituciones jurídicas, después de salvar lo que digno de ser conservado ofrezca el antiguo derecho, es preciso seguir hacia adelante sin vacilaciones, porque el volver con frecuencia á los tiempos que pasaron, tiene el peligro de petrificar el progreso jurídico, como al volver los ojos á la ciudad impura, acontecióle á la mujer de Lot en la bíblica historia.

---





## CAPÍTULO I

### La división de las cosas en muebles é inmuebles.

---

#### § 1.º

##### Precedentes históricos.

Mientras el derecho público se desarrolla en Grecia, y en aquel país de filósofos y poetas, y en la organización del Estado ateniense informan la suya los Estados modernos, especialmente Inglaterra, el derecho privado actual tiene su origen en Roma, el pueblo jurídico por excelencia. Así puede decirse que el derecho de hoy fué elaborado ó en las cercanías del Partenón ó al pie del Capitolio; por eso si queremos ver expuesta la di-



visión de las cosas en que nos ocupamos, debemos acudir al Derecho del pueblo-rey.

No es nuestro objeto estudiar en la Historia las fases (por otra parte muy semejantes) de la división de muebles é inmuebles que aparece en todas las legislaciones, aunque como dice Lehz (1), “varíe la importancia de uno ú otro miembro en las distintas épocas.” Solamente nos proponemos exponer lo que el derecho Justiniano entendió por unas y otras, ya que con el renacimiento del derecho romano en la Edad Media, viene su espíritu á informar las legislaciones de todos los pueblos europeos.

El derecho Justiniano, después de exponer la distinción entre las cosas *comunes*, *públicas*, de *corporación*, de *nadie* y de *cada uno* (2), según su mayor ó menor susceptibilidad de derecho, también hace otras divisiones de ellas, según que sus cualidades modifiquen los derechos de que son susceptibles,

---

(1) *Derecho civil Germánico.*

(2) Instituta; tit. I, lib. II.—*Quaedam enim naturali jure communia sunt omnium, quaedam publica, quaedam universitatis, quaedam nullius, pleraque singulorum quae variis ex causis cuique acquiruntur, sicut ex subjectis apparebit.*



tales son, las de corporales é incorporeales (*quae tangi possunt et quae tangi non possunt*); inmuebles y muebles; simples (*unitum* de Pomponio), compuestas (*conexum*) y universales; divisibles é indivisibles; principales y accesorias; fungibles (*in genere*) y no fungibles (*in specie*), y consumibles y no consumibles (1).

Entiende Justiniano por inmueble el *suelo*, con lo que á él se halle incorporado ó perpetuamente destinado, y por muebles los objetos, que sin estar comprendidos en el anterior término, son susceptibles de trasladarse de un lugar á otro. Divide los primeros en fundos *urbanos* (*aedes* de la ciudad y *villae* del campo) y rústicos, y subdivide los muebles en *móviles* y *semovientes*, según se tratara de seres inanimados ó animados.

Respondía esta división á la distinción natural que entonces existía entre el inmueble y el mueble, que debía reflejarse en el derecho, que no hizo más que recoger lo que

---

(1) Pastor y Alvira.—*Manual de Derecho romano*, según el orden de las Instituciones de Justiniano; 2.<sup>a</sup> edición, Madrid, 1888; pág. 159.



el vulgo entendía por una y otra clase de cosas. Su valor jurídico era grande entonces, que se necesitaba para la transmisión de los derechos el acto material de la entrega.

La diferencia entre lo que es susceptible de ser movido (entonces de escaso valor) y los bienes que la naturaleza ha inmovilizado (entonces de mayor valor), tenía que reflejarse en las relaciones jurídicas, según se tratase de unas ú otras cosas.

Nótase en esta división romana la ausencia de ficciones, á las que hubo después que apelar para acomodar á distintos conceptos los mismos términos. Lo inmueble, es el suelo con lo que de él forma parte; lo que el sentido etimológico y la opinión vulgar asignan á esta palabra. Lo mueble, lo que siguiendo á la persona podía trasladarse (*movilizarse*) de un lugar á otro. En ésta, como en casi todas las instituciones romanas, el derecho no hacía más que reflejar lo que las necesidades de la vida había hecho surgir en el foro y en los *comicios*.

Sin embargo, esta distinción no se exten-



dió á una institución en que generalmente los Códigos modernos distinguen entre estas dos clases de bienes.

Nos referimos á la prenda y á la hipoteca, que en Roma no distinguió legalmente entre las cosas muebles y las inmuebles, aunque el uso aplicara la prenda á las primeras y la hipoteca á las segundas, pues como dice Marciano: *Inter pignus autem et hypothecam tantum nominis sonus differt*; podían, pues, ambas instituciones tener por objeto las dos clases de cosas, y conferían al acreedor el mismo derecho real sobre la cosa pignorada ó hipotecada, y la misma acción (1).

Al informar el derecho romano las legislaciones de la Edad Media, sufre esta división algunas transformaciones. Los nombres con que se designan sus miembros, no son siempre los mismos: el Código de las Siete Partidas y el Fuero aragonés, dividen las cosas en *muebles* y *raíces* (2), y en los trata-

---

(1) En efecto; las acciones hipotecarias fueron la *Serviana* y la *Cuasi Serviana quae ad exemplum Servianae instituitur*.

(2) Partida segunda, tít. XVII, Proemio. «Bienes son lla-



distas castellanos era costumbre denominar á estas últimas, *sitías* (1), en la clasificación que de las cosas corporales hacían.

De más trascendencia son las modificaciones que en el contenido de sus términos van haciéndola perder su primitivo carácter, por el afán de incluir en la denominación de inmuebles cosas, que por su naturaleza, pertenecen á la otra clase. Ejemplo de esto, nos lo ofrece el derecho foral aragonés, que consiente que puedan alterar los contrayentes la naturaleza de los bienes muebles que, por pacto, pueden convertirse en raíces. También en el derecho aragonés tenían consideración de inmuebles, las cubas para vino y aceite (2), mientras se consideraban como

---

mados aquellas cosas de que los omes se siruen e se ayudan. E estas son en dos maneras: las vnas muebles, las otras rayces.»

Fuero ún. de Censualib., lib. 6. Todos los bienes se consideran como muebles ó raíces. A la primera especie pertenecen las deudas, créditos y censos impuestos con facultad de luir, pues faltando éste, se reputan raíces.

(1) Asso y Manuel. *Instituciones del Derecho civil de Castilla*, enmendadas, etc., por el Dr. D. Joaquín M.<sup>a</sup> Palacio, 7.<sup>a</sup> edición, Madrid, 1806, tom. I, pág. 146.

(2) Observación 13 de act., Cur., lib. 9.



muebles los censos impuestos con facultad de *luir*.

Las Siete Partidas definen con bastante propiedad los bienes muebles, diciendo que así “*son llamados todas las cosas que los omes pueden mouer de un lugar a otro: e todas las que se pueden ellas por si mouer naturalmente*” (1), distinguiendo así entre las que los romanos llamaban móviles y semovientes. A continuación, dice cuáles son unas y otras, siendo las primeras “*assi como paños o libros o ciuera o uino o olio e todas las otras cosas semejantes destas*” y las segundas “*assi como los caualllos e los mulos e las otras bestias e ganados e aues e las otras semejantes.*”

Teniendo que apelar á gran número de ficciones jurídicas, llegan las antiguas legislaciones á codificarse, y en vez de prescindir de esta división (recuerdo histórico de la época en que la propiedad *naturalmente* inmueble era por su valor la propiedad por excelencia) y buscar otra que reflejase mejor

---

(1) Part. 3.<sup>a</sup>, tít. XXIX, Ley 4.<sup>a</sup>



en sus términos el estado actual de la propiedad, la acogen en su articulado y necesitando aplicar las nuevas especies de cosas que el movimiento industrial había creado á una de estas dos clases, llevan las absurdas ficciones al límite. Esta división va, sin embargo, perdiendo de día en día su trascendencia, y los progresos de la ciencia van equiparando ambas clases de objetos.

Veamos ahora cuál es su valor actual en la ciencia y en las principales ramas del derecho en que según sus defensores ejerce mayor influencia: el Derecho civil, el Internacional privado y el Mercantil.

## § 2.º

**Su valor en el terreno de los principios.**

El derecho, al formular las reglas que han de regir la vida, es indudable que debe tener en cuenta la distinta condición de lo que trate de regular, ya sea esto la personalidad, ya el objeto ó la relación jurídica que á ambas ligue: pero al cumplir este principio,



consecuencia de la verdadera igualdad, que exige para seres desiguales, desiguales condiciones, el derecho, relación de carácter moral, no puede atender á las desigualdades *físicas*, sino á diferencias de índole *moral*, pues radicando el criterio de justicia en la razón, y su cumplimiento en la libre voluntad, sus preceptos no pueden ser inspirados por lo *objetivo* y material, sino en cuanto esto se relaciona con el elemento *subjetivo*, generador del derecho, en cuanto éste es facultad ó poder de obrar (1), ó en cuanto si bien es un “conjunto de condiciones dependientes de la acción voluntaria del hombre y necesarias para la realización del bien y de todos los bienes individuales y sociales que forman el fin del hombre y de la sociedad,” este fin tiene que ser *racional* (2).

La necesidad de atenderse el derecho á las distinciones morales, y no á las físicas, se ve claramente cuando se trata del sujeto jurí-

---

(1) Taparelli.

(2) *Curso completo de Derecho natural* ó de Filosofía del derecho con arreglo al estado actual de esta ciencia en Alemania, por H. Ahrens, 5.<sup>a</sup> edición, traducida por D. Manuel M.<sup>a</sup> Flamant, 2.<sup>a</sup> edición; Madrid, 1864, pág. 131.



dico. A ningún legislador puede ocurrírsele legislar de distinta manera para el hombre que sea alto ó para el bajo, para el blanco ó para el negro, aunque desgraciadamente la Historia nos da cuenta del desconocimiento de tan elemental principio. Debe legislar de distinto modo para el niño que para el hombre, no porque sean de distinta edad, sino porque esta distinción física es expresión de una distinción moral que hace al sujeto más ó menos susceptible de poder ejercer por sí mismo sus derechos. Si la Legislación civil al regular la testamentifacción activa, tiene en cuenta ciertos defectos físicos, es porque éstos son reveladores de una incapacidad más ó menos relativa para el conocimiento de los actos realizados. Distingue el Derecho penal, por ejemplo, entre la agresión cometida por el hombre de gran fuerza, de la de aquel de débil complexión, pero porque estas cualidades físicas son signos reveladores de una cualidad de índole moral: la superioridad.

Más difícil es comprobar en el derecho regulador del objeto jurídico la afirmación



que más arriba dejamos expuesta, y sin embargo, la misma división, objeto especial de nuestro estudio, lo demuestra. Si en Roma tenía tal división carácter jurídico, era porque el carácter inmueble ó mueble de un objeto era expresión de una condición no física sino moral (1), la de su mayor ó menor valor. Con razón afirma Lehr (2) que en los primitivos tiempos absorbe toda la importancia la propiedad inmueble, porque la tierra y lo á ella anejo, constituye la primera fortuna del hombre. Esta misma situación conserva la propiedad inmueble en la Edad Media, especialmente en el derecho feudal en que, confundiéndose la propiedad con la soberanía, llega á determinar distintas condiciones en las personas. Hoy la situación ha variado por completo; ya al finalizar el siglo XV los grandes descubrimientos geográficos y el movimiento industrial y comercial que á ellos sigue, empiezan á colocar enfrente de

---

(1) Conviene hacer constar que la expresión *moral*, la empleamos nosotros en sentido amplio, en oposición al término *físico*, para expresar todo lo que no cae bajo la acción de los sentidos.

(2) Lugar citado.



la principal fuente de riqueza que anteriormente existía, otra nueva, y cuando en los tiempos actuales el progreso económico y financiero llega á multiplicar los signos representativos de la riqueza, llega la mobiliaria á sustituir á la antigua riqueza inmueble y á ser la principal fuente y signo exterior de la misma. Hoy, pues, ha perdido su índole moral la división en que nos estamos ocupando, pues seguramente que nadie creerá que supera en valor algún inmueble á esas enormes ciudades flotantes que la moderna industria ha construído para surcar con rapidez el Océano, y á las que racionalmente no puede asignarse el carácter de inmuebles, á pesar de considerarlas como tales algunas Legislaciones, como la española, al derogar en la Ley de hipoteca naval el artículo 585 del Código de Comercio vigente. Pero no es ésta la única ficción á que ha dado lugar el cambio de valor de la riqueza mobiliaria, teniendo necesidad los Códigos civiles de apelar á prolijas enumeraciones que brevemente resumimos en el párrafo siguiente.



§ 3.º

La división en muebles é inmuebles  
en el Derecho civil.

El Código Napoleón, inspirador de casi todas las Legislaciones civiles, considera en sus artículos 517 al 526 los bienes á que asigna el carácter de inmuebles, los que dicen pueden ser por su naturaleza, por su destino, ó por el objeto á que se aplican, y al enumerar en los artículos 527 al 536 los bienes muebles, clasifícalos en muebles por su naturaleza, y muebles por disposición de la Ley.

Nuestro Código vigente, aunque sigue con cortas diferencias al Código francés, enumera, sin criterio alguno de clasificación, los bienes muebles, exposición que completa su artículo 336, enumerando aquella clase de cosas que el Código francés califica de muebles por disposición de la Ley.

Con mejor criterio, el Código civil del Imperio alemán, vigente desde 1.º de Enero



de 1900, no hace distinción alguna de carácter general entre las cosas muebles y las inmuebles, y aunque usa estas denominaciones en varios tratados, el no definirlas, supone que emplea estas denominaciones en el sentido usual.

Concretándonos á nuestro derecho, no haremos el juicio crítico de las distintas clases de bienes inmuebles que menciona, pero para observar lo casuístico de tal enumeración, sólo haremos constar la diversidad de criterio que se nota al ver que en el artículo 336 están clasificados como muebles los contratos sobre servicios públicos, mientras en el apartado 10 del artículo 334, se enumeran como muebles las concesiones administrativas de obras públicas, que en la edición primitiva de 1888 figuraban entre los bienes muebles (1).

Esta clasificación engendra en el Derecho civil diversidad jurídica, principalmente en lo relativo á la adquisición de la propiedad, á la transmisión de ésta por actos *inter vivos*

---

(1) Q. Mucius Scaevola. *Código civil*, comentado y concordado, tom. VI, 3.<sup>a</sup> edición; Madrid, 1895, pág. 115.



y en ser base de la distinción entre la prenda y la hipoteca.

En la adquisición de la propiedad basta, en efecto, cuando de bienes muebles se trata, la simple posesión; pero esta diversidad de condición que se explicaba cuando la propiedad mueble tenía un valor insignificante, no es explicable en el actual estado de la propiedad, y ha tenido que sufrir excepciones importantes, cuales son la de las naves y las de los mismos títulos de crédito, en las que no mediando Agente colegiado en su transmisión, no basta la simple tenencia como título de adquisición.

En la transmisión por actor *inter vivos*, exígesse en las cosas muebles la entrega material, requisito cuya razón de ser no existe, y que carece de valor en la práctica, en la que se transmite la propiedad de objetos muebles de valor sin la entrega material.

Suele asignarse en los Códigos y en los tratadistas la necesidad para poder ser objeto de hipoteca del carácter de inmueble; por seguir tal rutina hubo necesidad de asignar á la nave la condición de inmueble, cuando



sólo en razón de su movilidad existe. No creemos sea necesario tal carácter para hacer á una cosa suceptible de ser hipotecada. El Derecho real, consecuencia de la hipoteca, lo que exige es que la cosa hipotecada esté de tal manera determinada, que no pueda ser confundida con otra análoga, y si en las cosas muebles puede burlarse más fácilmente el derecho del acreedor, esto que no siempre es verdad, influirá en todo caso en la dificultad de realizar tal operación, pero nunca en la posibilidad de que pueda realizarse; por este respeto tradicional, tuvo la Ley hipotecaria que modificar nuestra antigua legislación, privando, por no quererlo hacer susceptible de hipoteca, del carácter de inmuebles en su artículo 4.º á los oficios enajenados de la Corona, inscripciones de la Deuda pública, de Bancos y Compañías Mercantiles, aunque sean nominativos, reforma acogida entonces con gran aplauso por los tratadistas (1).

---

(1) *Elementos de Derecho Civil y Penal de España*, por D. Pedro Gómez de la Serna y D. Juan Manuel Montalbán, XIV edición, Madrid, 1886, página 562.



En algunas otras instituciones propias del Derecho civil, se nota la distinción de muebles é inmuebles, como acontece, por ejemplo, en los plazos de la prescripción; pero, sin duda, son las expuestas ya las más importantes (1).

§ 4.º

El inmueble en el Derecho internacional privado\*

Doctrina corriente ha sido en el Derecho internacional, distinguir los muebles de los inmuebles, rigiendo los primeros por el estatuto personal del propietario, según aquellas maximas: *mobilia personam sequuntur*, *mobilia ossibus inhaerent*, que los ingleses expresan con la frase *personal property*

---

(1) En el tomo III de la obra de D. Gumersindo de Azcárate, *Ensayo de una historia del derecho de propiedad*; Madrid, MCCCCLXXXIII, que se ocupa del estado actual de esta institución en Europa, haciéndose la síntesis de las legislaciones civiles, aparecen tales distinciones en los tratados aludidos en el texto.—(Derecho de reivindicar, pág. 60 — Trasmisión por actos *inter vivos*, pág. 64.—Forma de la propiedad según el objeto, pág. 95.—Prenda é hipoteca, página 149).



*has no locality*, y los segundos, por la ley de la situación, *lex situs*.

Pero modernamente han reaccionado contra esta teoría los más insignes internacionistas, y después de Wächter y de Savigny, no distinguen entre ambas clases de bienes, Bar, Keller, R. Schmid, Beseler, Windscheid, Fiore, Wharton y Westlake, siendo cada vez más escasos los que sostienen la antigua teoría.

Sin embargo, el mismo Savigny distingue entre los bienes muebles destinados á permanecer en un lugar de un modo duradero, como el mobiliario de una casa, y aquellos otros que como el equipaje de un viajero, mudan constantemente de lugar. Justifica la aplicación de la ley de la situación á los primeros por su relación con los inmuebles, buscando precedentes romanos de mucho interés para nuestro estudio, que demuestran como los jurisconsultos latinos equiparaban numerosos muebles á los inmuebles (1).

---

(1) Así lo demuestran las leyes 203 de V. S., 17 de A. E. V., 32 De pignoribus y 35 De H. I.



La nueva doctrina informa ya algunas legislaciones, como lo demuestran el Código argentino y la Jurisprudencia inglesa y de los Estados Unidos en la Luisiana (1).

Nuestro Código civil, en su artículo 10, sigue la antigua teoría, oponiéndose á la tradición española, en un todo conforme con la moderna tendencia, según prueba la ley XV, título IV, partida III, y el Real decreto de extranjería de 1852 (2).

En el Derecho internacional moderno ha perdido, por consiguiente, su importancia la división que censuramos, y la igualdad jurídica de muebles é inmuebles, afirmada ya en el terreno científico y admitida por algunas legislaciones, no tardará en ser reconocida por todas.

---

(1) Asser y River.—*Derecho internacional privado*, traducción, prólogo y notas de D. Joaquín Fernández Prida, Madrid.—*La España Moderna*, págs. 111 á 126.

(2) El Sr. Fernández Prida en una nota á la pág. 126 de la obra citada, hace notar como en el Derecho español eran sometidos á la ley de la situación ambas clases de bienes, antes de que así lo promulgase en el siglo XVIII el Código Maximiliano de Baviera, que Asser cita con elogio.



§ 5.º

**El inmueble en el Derecho mercantil.**

Hemos examinado en el Derecho civil y en el internacional privado, las diferencias jurídicas que la división de las cosas en muebles é inmuebles engendra. En este estudio hemos podido observar cómo las diferencias entre ambos términos tienden á desaparecer, pero hemos dejado el que es, tal vez, el aspecto más importante del problema.

La antigua frase de Ulpiano *Mercis appellatio ad res mobiles tantum pertinet*, viene á indicar que el campo de acción del comercio no puede extenderse á las cosas inmuebles.

Recientemente ha comenzado á sostenerse, en el terreno científico, la aptitud del inmueble para ser objeto del comercio.

En el capítulo siguiente procuramos exponer el estado actual de la cuestión que, con el nombre italianizado de *Comerciabilidad de los inmuebles*, suele designarse. En



este lugar sólo haremos ligeras observaciones sobre el carácter de la nave, al que en párrafos anteriores hemos aludido.

“Dice Vidari, con profundo sentido, que la  
“influencia del Derecho romano en el Dere-  
“cho mercantil ha sido y es perniciosísima,  
“y en nada se ve esto tan palpable como en  
“la doctrina jurídica, relativa á la condición  
“de las naves. Las naves no son ni muebles  
“ni inmuebles, ni semovientes, y como la cla-  
“sificación del Derecho civil romano no com-  
“prendía más que estos tres términos, los co-  
“mentaristas y el legislador se empeñaron  
“en encajarlas en uno de estos moldes.”

Así se expresa un distinguido mercanti-  
lista español (1), á nuestro juicio, tan erró-  
neamente como lo hace Supino al decir que  
las naves son muebles, pero muebles *sui ge-  
neris*.

Las naves son, según nuestra opinión,  
muebles por su propia naturaleza, pues mal

---

(1) Lorenzo Benito.—*Traducción del Derecho Mercan-  
til*, de David Supino, Profesor ordinario en la Real Universi-  
dad de Pisa; Madrid.—*La España Moderna*. Nota á la pági-  
na 415.



podrían cumplir su misión si no lo fueran. El que á ellas se le aplique el derecho que comúnmente rige á los inmuebles, no arguye que su movilidad sea *sui generis*, sino que por su mayor valor, con relación á los demás muebles, rígense por el derecho de las cosas más importantes y de mayor valor.

El quererlas hacer, como pretende Benito, uno de los términos de la clasificación de las cosas, no lo justifica, á nuestro entender, el actual estado del derecho, pues no existe ningún carácter especial en la legislación que las regula.

---





## CAPÍTULO II

### La cuestión de la Comerciability de los inmuebles.

---

#### § 1.º

La discusión en el terreno científico.

La frase de Ulpiano, ya citada, inspira á la mayoría de los tratadistas y conviértese en el criterio que sirve para distinguir el Derecho civil del mercantil. Los distinguidos jurisconsultos que escribieron el Código francés (Portalis, Bigot de Preameneu, Thonchet y Malleville) dicen que la *“distinción de inmuebles y de muebles, nos da una idea de las cosas propiamente civiles y de las cosas comerciales. Las riquezas mobiliarias son de la pertenencia del Comercio; los inmue-*



*bles son particulièrement del resorte de la ley civil.*“

Esta misma opinión profesan tratadistas como Pardessus (1), Massé (2), Molinier (3), Bioche (4), Thöl (5) y otros muchos (6).

En cambio, los escritores modernos de la Escuela italiana, sostienen la comerciabilidad de los inmuebles, figurando, entre ellos, Vidari (7), Vivante (8), Marghieri (9) y el tratadista francés Demangeat (10), á quienes siguen numerosos escritores (11).

Los que sostienen la no comerciabilidad,

---

(1) *Cours de Droit Commercial*, 6.<sup>a</sup> edición; París 1857.

(2) *Le Droit commercial dous ses rapports avec le droit civil et le droit des gens*; París, 1874.

(3) *Traité de droit commercial*; París, 1841.

(4) Bioche et Gouget, *Droit de commerce*.

(5) *Das Handelsrecht*; Leipzig, 1879-80; traducido al italiano por Marghieri; Nápoles, 1881-84.

(6) Dalloz, Merlin, Carré, Malepeyre et Jourdain, Devilleneuve, Delangle, Favard, Orillard, Nougier, Bravard, Dageville, Delamarre et Lepoitvin, Brinckman, Hillens, Lewal, Behrend, Goldschmidt, y Borsaris, figuran entre ellos.

(7) *Giornale delle Leggi, Corso di diritto commerciale*; Milán, 1893 (sin concluir).

(8) *Istituzioni di diritto commerciale*; 1894; 2.<sup>a</sup> edición, traducida al español.

(9) *Sommari delle lezioni de diritto commerciale ad uso della scuola*; Nápoles, 1880.

(10) Bravard-Veyrieres: *Traité de droit commercial annoté*, par Ch. Demangeat; París, 2.<sup>a</sup> edición, 1886-92.

(11) Profesan esta opinión Troplong, Beslay (1867), Gor-



se fundan en argumentos que tienen por base la confusión, bastante común, en que se incurre de tomar por esenciales al comercio, condiciones que, aunque les son convenientes, no pueden revestir tal carácter; tal acontece con la transportabilidad y la rapidez en las transacciones.

En el párrafo siguiente exponaremos tales argumentos, que no resisten, en verdad, ninguna crítica seria, y para su refutación, seguiremos al célebre profesor de Pisa, David Supino, en su *Derecho mercantil* (1).

## § 2.º

### La teoría de la Comerciabilidad.

La demostración de la comerciabilidad de los inmuebles, resulta de la refutación de los argumento sempleados por los escritores, de la que pudiéramos llamar tendencia clásica en esta materia.

---

sonnet, Olivier, Pozzolini, Pescatore, Brancaccio, Revelli y Alianelli (1866).

(1) Traducido de la 4.<sup>a</sup> edición y anotado, etc., por Lorenzo Benito; Madrid, *La España Moderna*, págs. 66 á 68.



El argumento capital, que es el generalmente empleado, se funda en la incapacidad que para ser objeto de comercio tiene el inmueble, por la imposibilidad de ser transportado de un lugar á otro.

Nace este argumento de la opinión bastante extendida, que asigna al comercio, como *hecho fundamental*, el transporte.

Sin embargo, forzoso es convenir que el transporte, elemento auxiliar poderosísimo de la industria mercantil, hasta tal punto que de sus progresos depende el de la industria en que nos ocupamos, no puede pasar de la categoría de elemento auxiliar, pues el *cambio* ha reivindicado en nuestros tiempos su carácter de hecho fundamental del comercio.

En efecto; dejando á un lado el término *intención de lucro*, que en nuestro concepto no debe entrar en la definición del acto mercantil, pues ni es exclusiva de él, ni es misión del derecho penetrar en la esfera de las intenciones, el comercio queda reducido al concepto económico de ser una industria de intermediación entre productores y consumi-



dores, concepto económico que debe ser de absoluta identidad al jurídico, ya que el derecho, según frase de insigne tratadista (1): “No crea nada, sino que lo condiciona todo.”

Ahora bien: esa función intermediaria no exige más requisito que el cambio, en el que esencialmente existe la intermediación.

En efecto; nadie negará el carácter mercantil á la reventa verificada en el mismo lugar de la producción de objetos muebles. ¿Por qué se le ha de negar cuando se trata de inmuebles? Ninguna razón existe para eso, pero aún admitiendo la necesidad del transporte para los actos comerciales, no podía excluirse de ser materia de ellos á los inmuebles. El progreso económico ha ideado, en su afán de movilizar la propiedad, la manera de transportar el inmueble sin necesidad de despegarlo del suelo á que se halla adscripto, y de igual modo que la mercancía depositada en los *docks* ó almacenes generales de depósito ha llegado al *summum* de *movilización*, *inmovilizándola* materialmente y represen-

---

(1) Azcárate, obra citada, prólogo.



tándola por el título ó *warrant* representativo de ella, de la misma manera el inmueble puede ser representado y circular y transmitirse su propiedad sin necesidad del transporte material. No de otra manera lo había intentado, en la mitad del siglo XIX el profesor de Génova, Révelli, en su obra *Del Credito fondiario*, uno de cuyos capítulos dedica á *L'ipoteca al portatore, ossia il potere dentro al portafoglio*, demostrando las ventajas que ofrece tal sistema de contratación (1). Esto mismo vienen á suponer las actuales cédulas hipotecarias.

Otro de los argumentos comúnmente empleado, es el que se funda en la rapidez que las transacciones mercantiles exigen, pero podemos decir de tal argumento algo análogo á lo que decíamos al ocuparnos del transporte. Con razón dice Supino, que la rapidez es “condición inherente á las operaciones comerciales, pero no esencial á las mismas,” y cita en apoyo de su afirmación, la compra-

---

(1) D. Francisco Blanco Constans; *Estudios elementales de Derecho mercantil, según la filosofía, la historia y la legislación positiva vigente*; Granada, 1897, págs, 97 á 129.



venta de las naves, para las que el legislador exige generalmente las mismas formalidades que para los inmuebles, y á cuyo acto nadie ha negado el carácter comercial.

Destruídas las objeciones que pudieran hacerse á la comerciabilidad de los inmuebles, nada hay que se oponga á su admisión en las relaciones mercantiles que pueden tener por objeto todo cuanto tiene *valor en cambio*.

Este mismo concepto de la materia de los actos mercantiles, tiene el insigne profesor de la Universidad de Bolonia, Vivante, para el que todos los bienes que pueden transmitirse de una persona á otra, pueden ser objeto de negocios mercantiles (1).

Mérito es, pues, indiscutible de la moderna Escuela italiana, haber defendido, por boca de sus más conspicuos representantes, la teoría en que venimos ocupándonos, patentizando, una vez más, la justicia con que

---

(1) Vivante, *Derecho Mercantil*; traducción, prólogo y notas, por Francisco Blanco Constans; Madrid, *La España Moderna*, pág. 187.



Frémery decía (1): “Si nos proponemos remontarnos al origen de las leyes mercantiles de cualquier pueblo y seguir la corriente y peregrinación de las ideas, cualquiera que sea el punto de que se trate, iremos á parar constantemente á Italia. Todo cuanto se refiere á este asunto, comienza desde el siglo XII á producirse en este gran pueblo de Europa, y si tal vez encontramos prácticas semejantes en cualquiera otra nación, débese á su introducción en ella por algún pueblo italiano” (2).

### § 3.º

La cuestión de la comerciabilidad de los inmuebles  
en las legislaciones mercantiles.

A dos pueden reducirse los sistemas legislativos vigentes en esta materia, cuyos tipos son el Código francés y el Código italiano.

El Código de Comercio francés, al enume-

---

(1) *Etudes de droit Commercial*; París, 1832, pág. 12.

(2) Citado en el prólogo á la obra de Vivante, antes mencionada.



rar en sus artículos 632 y 633 los actos que reputa mercantiles, menciona solamente las operaciones sobre bienes muebles.

Por el contrario, el Código italiano, en su artículo 3.º, dice textualmente: “La ley reputa actos de comercio..... 3.º *las compras y las reventas de bienes inmuebles cuando se hagan con propósito de especulación comercial.*”

La mayoría de las legislaciones siguen al Código francés, que, como hemos dicho, en los catorce apartados que comprenden los dos artículos citados, no menciona ningún acto cuya materia sea inmueble, dejando así de regular una importante manifestación de la actividad mercantil, cual es la que ha dado lugar á esas grandes sociedades que, comprando numerosos inmuebles ya construídos, lúcranse con la reventa de los mismos, acto en un todo semejante á los que, teniendo por objeto la compra de artículos y mercaderías para revenderlos, coloca el Código francés al frente de su enumeración (1).

---

(1) Contienen análogos preceptos que el Código Co-



Dos Códigos solamente siguen al italiano en su novísima tendencia, tales son el portugués (artículo 463) y el mejicano (art. 75).

La legislación inglesa, que no posee Código de Comercio, rige la venta de objetos muebles por la ley de 1893, publicada en 20 de Febrero de 1894, y que se distingue con el nombre de *Le sale of goods act*, y que preceptúa para éstos distinto régimen que para los inmuebles.

---

El Código español de 1829, se inspiraba en el Código francés, admitiendo únicamente las cosas muebles como objeto de la relación jurídica mercantil.

El Código actual de 1885, no contiene pre-

---

mercial francés, los de Bélgica, Holanda y Rumanía en sus artículos 3.º, y la ley belga de 15 de Diciembre de 1872, en sus artículos 2.º y 3.º, y los Códigos del Brasil (191), República Argentina (451), Uruguay (515), Perú (297) y Costa Rica (306). Igual sistema siguen, á juzgar por su espíritu, pues no contienen precepto alguno taxativo, los Códigos de Panamá, Chile, Honduras, Ecuador y Guatemala.



cepto alguno que claramente excluya los inmuebles de la contratación mercantil, pero tal es su espíritu, á juzgar por los artículos 321 y 326, en que define la compra-venta mercantil y enumera las que no deben reputarse como tales, exigiendo, para que tenga tal carácter, que la compra-venta sea de cosas muebles para revenderlas, bien en la misma forma que se compraron, ó bien en otra diferente, con ánimo de lucrarse en la reventa.

Sin embargo de estos preceptos, la cuestión principal no ha sido resuelta en el articulado de nuestro Código, aunque no creemos debe olvidarse lo que en su exposición de motivos se decía criticando el antiguo precepto del Código de 1829, afirmando que, “si bien la simple compra de bienes raíces no constituye un acto mercantil, podrá adquirir semejante carácter cuando vaya unida á otra especulación sobre efectos muebles, corporales ó incorporales, carácter cuya calificación, dependiendo de las circunstancias que ocurran á cada paso, harán los Tribunales, aplicando los principios generales so-



bre la naturaleza de los actos de Comercio" (1).

Puede, pues, afirmarse que la tendencia actual de las legislaciones mercantiles tiende á unificar con el civil el objeto de sus transacciones, pues en cuanto á la propiedad, puede decirse "que hoy cosas muebles é inmuebles son objeto propio, tanto del Derecho civil como del mercantil, aunque de éste lo sean más las primeras que las segundas," según dice Lorenzo Benito (2).

---

(1) Para justificar su afirmación emplea, en la exposición de motivos á que arriba aludimos, el razonamiento siguiente: «A la ilustración de las Cortes no se oculta la importancia que han tomado en nuestro tiempo las empresas acometidas por particulares ó por grandes sociedades mercantiles, para la compra de terrenos, con el objeto de revenderlos en pequeños lotes, ó después de construir en ellos edificios destinados á habitaciones, ó para el laboreo de minas, ó para la construcción ó explotación de los ferrocarriles y demás obras públicas. Todas estas empresas ejecutan verdaderos actos de comercio, porque la compra de bienes inmuebles no es su fin principal, sino una sola de sus operaciones sociales.»

(2) Ensayo de una introducción al estudio del Derecho mercantil (Preliminares é historia); Valencia, 1896, pág. 18.

---



Hemos llegado al fin de nuestro ligero trabajo, más bien índice de cuestiones, que resolución de problemas.

Con gran prevención es considerada la teoría que nosotros sustentamos por los misionistas que elevan á principio en materias de Derecho privado, el *noli me tangere*, enfrente de la revolución y la reforma en estas materias.

La Historia, sin embargo, nos demuestra cómo en ella se han sucedido distintos regímenes en esta rama del Derecho, reglamentaciones por las que hubo que luchar, y luchar sin tregua con toda clase de armas, pues aunque no creemos que satisfaga más el sentimiento estético "el desenvolvimiento supremo de la humana potencia, que la escultura y la poesía han glorificado en el combate y la guerra," tampoco creemos con Herbert que el fundamento del derecho radique en la causa estética del disgusto de la lucha, pues repetimos con el insigne Ihering, á



quien aludíamos más arriba: “La lucha es el trabajo eterno del Derecho. Si es una verdad decir: “Ganarás tu pan con el sudor de tu frente,” no lo es menos añadir también: “Solamente luchando alcanzarás tu derecho” (1).

Madrid 7 de Junio de 1901.

---

(1) *La lucha por el derecho*, pág. 130.





## NOTA

El cumplimiento de un precepto reglamentario nos obliga á publicar la anterior Memoria, escrita sin el vagar que los estudios científicos reclaman, y con el único objeto de llenar los requisitos necesarios para obtener el supremo título académico.

No constituía, por otra parte, este trabajo más que un capítulo en el primitivo plan, que con detallado programa y exposición de las fuentes científicas y legales, fué presentado por nosotros en la cátedra de Legislación comparada. Debía ser su objeto (si lo escaso del tiempo transcurrido entre los exámenes ordinarios y la presentación de esta Memoria hubiera consentido desarrollarlo) la cuestión, siempre debatida, de *la independencia del Derecho mercantil y la racional división del Derecho privado*, una vez unificadas sus actuales ramas.

La unión del Derecho civil y mercantil se



fundaba en dicho trabajo, en el estudio del *sujeto* de ambos derechos y del *objeto* de las relaciones jurídicas que regulan, completado con el del *acto* mercantil.

Para demostrar la igualdad del objeto de ambos, tratábamos en un capítulo de la cuestión que, desglosada, constituye el presente folleto, y refutábamos, además, argumentos que, fundados en el carácter del objeto del Derecho mercantil, hacen algunos tratadistas, como el Sr. Álvarez del Manzano, que cree se basa la distinción, entre el Derecho civil y mercantil, en que el objeto de este último, el fenómeno *comercio*, no sólo presenta un aspecto jurídico, sino también otro económico; desconociendo que el objeto de una gran parte del Derecho civil, es otro fenómeno de índole también económica y jurídica, cual es la *propiedad*, para cuya reglamentación no debe olvidarse el Derecho, condición de vida, de las enseñanzas de la ciencia económica, de igual manera que cuando se trata del Derecho mercantil.

La división del Derecho privado, por nosotros adoptada en la última parte de nuestro



estudio, era consecuencia de tal carácter económico, pues en ella distinguíamos el Derecho que regula las instituciones de carácter *eminentemente* moral (la persona y la familia), del que rige las de índole principalmente económica, combatiendo el atomismo de que adolecen casi todas las modernas divisiones, como la que, siguiendo corrientes alemanas, presenta D. Bienvenido Oliver en su reciente obra de *Legislación hipotecaria ó Derecho inmobiliario español*.

Tal vez completemos esta Memoria algún día, desarrollando el plan que acabamos de exponer. Entretanto, sirvan estas líneas de justificación del asunto de este folleto, y con tanto más motivo las incluimos al final de él, cuanto que en parecidos términos tuvimos el honor de defenderla en el acto de contestar las observaciones formuladas por el digno Tribunal que la juzgó (1).

---

(1) Compusieron dicho Tribunal, los Catedráticos señores D. Gumersindo de Azcárate y Menéndez, D. Juan Pedro Morales y Alonso, D. Ismael Calvo y Madroño, D. Lorenzo Moret y Remisa y D. Francisco J. Cueva y Palacio, á quien substituyó en el ejercicio del Grado, el Sr. D. Matías Barrio y Mier.



*UVA. BHSC. LEG 25 n°1897*



# ÍNDICE

---

	Páginas.
INTRODUCCIÓN.—Atraso del Derecho privado.—Tendencia á la reforma.—La difusión del conocimiento del derecho como preliminar de la reforma.—La simplificación del Derecho actual, base indispensable de la misma.—Objeto del presente trabajo. . . . .	5
Partes que comprende.—Su carácter. .	15

## CAPÍTULO I

### La división de las cosas en muebles é inmuebles.

Párrafo 1.º—Precedentes históricos. . .	17
“ 2.º—Su valor en el terreno de los principios. . . . .	24
“ 3.º—La división en muebles é inmuebles en el Derecho civil	29
“ 4.º—El inmueble en el Derecho internacional privado. . . .	33
“ 5.º—El inmueble en el Derecho mercantil. . . . .	36



## CAPÍTULO II

### La cuestión de la Comerciability de los inmuebles.

	Páginas.
Párrafo 1. <sup>o</sup> —La discusión en el terreno científico.. . . .	39
“ 2. <sup>o</sup> —La teoría de la Comerciability.. . . .	41
“ 3. <sup>o</sup> —La cuestión de la Comerciability en las legislaciones mercantiles. . . . .	46
Conclusión. . . . .	51
Nota. . . . .	53





*UVA. BHSC. LEG 25 n°1897*



## CAPÍTULO II

### La cuestión de la Comerciability de los inmuebles.

	Páginas.
Párrafo 1. <sup>o</sup> —La discusión en el terreno científico. . . . .	39
“ 2. <sup>o</sup> —La teoría de la Comerciability. . . . .	41
“ 3. <sup>o</sup> —La cuestión de la Comerciability en las legislaciones mercantiles. . . . .	46
Conclusión. . . . .	51
Nota. . . . .	53





*UVA. BHSC. LEG 25 n°1897*







*UVA. BHSC. LEG 25 n°1897*



---

Precio: UNA PESETA

---

25