

# **INFORME RELATIVO A LA CALIFICACIÓN JURÍDICA DE LAS CASAS PREFABRICADAS DE MADERA**

**1.-OBJETO:** El objeto del presente informe es clarificar la consideración jurídica en relación a las Casas Prefabricadas de Madero, que al ser construcciones completamente desmontables sin que ninguna de sus partes se deteriore ni tampoco el suelo donde se asienten pueden calificarse a todos los efectos con Bienes Muebles.

Este informe se compone de un breve resumen de la normativa contenida en nuestro Código Civil al respecto de la definición de Bienes Muebles, así como una referencia a la jurisprudencia emanada de los distintos Tribunales de Justicia en relación al tema que nos ocupa.

**2.- NORMATIVA GENERAL:** En primer lugar debemos recordar la definición de bienes Muebles que establece el Código Civil en su art. 335 “Se reputan bienes muebles los susceptibles de apropiación no comprendidas en el Capítulo anterior y en general todos los que se pueden transportar de un punto a otro sin menoscabo de la casa inmueble a que estuvieren unidos”.

Por consiguiente las Casas Prefabricadas de madera según el artículo antes citado pueden considerarse a todos los efectos un Bien Inmueble no sujeto a licencias de obras, ni a proyecto técnico de arquitecto y que pueden ampliarse, desmontarse, transportarse y cambiar su ubicación, construirse sin cimientos, no dejando rastro en el entorno.

En segundo lugar hay que tener en cuenta otra consideración de suma importancia; las especiales características de fácil, desmontaje y transportabilidad que presentan las Casas Prefabricadas de Madera lo que refuerza la calificación de Bien Mueble que pretende clarificarse en este informe pudiendo definir estas casas como recintos destinados a vivienda que, por sus características, pueden trasportarse de un lugar a otro, se pueden ampliar o transformar sin necesidad de demoliciones ni escombros pues sus partes (suelo, paredes, ventanas, puertas...) son desmontables e intercambiables y por tanto no precisan de una cimentación convencional pudiendo separarse de este perfectamente sin quebrantarse o deteriorarse.

Todo ello corrobora la definición que el artículo 335 del código Civil otorga a la definición de Bien Mueble.

De todo ello se desprende que en materia penal las Casas Prefabricadas de madera constituyen morada al ser un espacio cerrado y accidental ya que en ningún caso debe considerarse permanente al poder cambiar de ubicación sin distorsionar la superficie donde fueron instaladas.

En el ámbito civil conviene destacar la Sentencia de la Audiencia Provincial de Pontevedra (sección 2ª) de fecha 23/10/1996, en un procedimiento por resolución de un contrato de arrendamiento por haberse producido una indebida “variación esencial y sensible en el bien objeto del arrendamiento” en virtud de una construcción realizada en el mismo en su Fundamento de Derecho Primero establece en relación al tema que nos ocupa:

“Específicamente ha de indagarse si los elementos que constituirán la obra llegan a penetrar en el suelo en las paredes mediante obra de fábrica, que es lo que la incorporaría al inmueble en una manera permanente y haría variar su configuración, mientras que en el sentido contrario, si la obra puede calificarse de portátil, provisional, cambiante no hay modificación de mueble a tenor del art. 335 del C.c.”

Esta sentencia viene a confirmar lo ya establecido en presente informe al considerar como Bien mueble cualquier obra que sea portátil, provisional, cambiante tal y como sucede con las Casas Prefabricadas de madera que se pueden ampliar o transformar si necesidad de demoliciones ni escombros, pues sus partes son, desmontables e intercambiables así como se pueden construir sin cimientos, no dejando huella en el entorno cuando se movilizan. Todo ello ratifica lo establecido en la Sentencia antes citada.

Resulta destacable la Sentencia del Tribunal Supremo, Sala 1ª de fecha 24/04/1992, en relación a la estructura metálica que integraba una planta para la fabricación de piensos y que de forma errónea fue calificada en un primera momento como bien inmueble. Así se explica en su Fundamento de Derecho Segundo.

“Se asienta sobre una interpretación errónea del art. 334.3º del C.C. ya que no todo lo que se une a un inmueble adquiere esta 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 este se destruye o deteriora con la separación”.

De lo establecido es de esta Sentencia se puede extraer con respecto al objeto de análisis de este informe, que las Casas Prefabricadas de madera no pueden considerarse un bien inmueble al unirse a él porque no están unidas de manera fija a la superficie donde se asientan sino por el contrario no requieren de una cimentación que las fije permanente al suelo y pueden retirarse de este perfectamente sin quebrantarse o estropearse.

De las sentencias antes reproducidas se concluye que es perfectamente factible la consideración como Bienes Muebles de las Casas Prefabricadas de madera al no tener vocación de permanencia junto al inmueble donde se instalan por la sencillez y variabilidad de estas construcciones podemos afirmar que en su mayoría son adecuadas para terrenos donde no existan infraestructuras convencionales es decir ausencia de red eléctrica, agua pública, al tener posibilidad de ser autorreguladas energéticamente por el correcto empleo, según cada caso, de las fuentes de energías renovables aplicadas a la generación de agua caliente, electricidad...

Todo ello unido a la característica fundamental de que al ser construcciones que no quieren cimentación, tienen la posibilidad de ser completamente, ampliables o transformables sin deterioro de sus partes, ni del suelo donde se asiente. Por tanto y, según el Art. 335 del Código Civil, a todos los efectos es un Bien Mueble que no requiere licencias de obras ni proyecto técnico de arquitecto al poder desmontarse, transportarse y cambiar su ubicación, levantarse sin cimientos y se puede separar de la superficie donde se asentó son quebrantarse o deteriorarse.

**3.- ANÁLISIS JURISPRUDENCIAL:** Consideraciones similares a las ya vistas se pueden apreciar en nuestra Jurisprudencia.

En el ámbito penal cabe tener en cuenta que en materia de apoderamiento patrimonial se entiende por cosa mueble todo objeto del mundo exterior susceptible de apoderamiento material y de desplazamiento, concepto funcional a efectos penales no necesariamente coincidentes con el de la cosa del mueble en el orden civil (Cr. Tsº, SS de julio de 1986 y de 9 de febrero de 1.989). Lo aquí establecido viene a apoyar la afirmación de considerar las Casas Prefabricadas de Madera como bien mueble también en el ámbito penal.

Resulta pues evidentemente que una Casa prefabricada, sería una cosa mueble si fuera sustraída a su legítimo propietario, e integrada los correspondientes tipos penales englobados en los delitos contra el

patrimonio, e incluso también sería totalmente clara su consideración como DOMICILIO o MORADA a efectos penales pudiendo citar aquí la Sentencia del Tribunal Supremo (Sala 2º de lo Penal) de fecha 19/9/1994 que establece en relación a una caravana pero que sería también aplicable a todos los efectos a una Casa Prefabricada al señalar.: “por ello, la caravana, adosada a un vehículo de motor o formado 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 construir el domicilio de una persona como supuesto básico del derecho a la intimidad personal y familiar, sin que la circunstancia de tratarse de un vehículo itinerante excluya tal carácter, y sin que puede admitirse, a tales efectos, la sutil distinción entre la situación de acampada o movimiento, porque tal distinción es problemática, injusta y contraría al espíritu constitucional y crearían enormes dificultades (CR. Ts 2ª SS 13 Oct. 1993 y 21 Abril. 1994).

Por tanto cabe considerar a estas casas igual que sucede con las caravanas como un bien móvil al poderse instalar de forma similar por ser completamente desmontables y transportables, sin que ello suponga el deterioro de ninguna de sus partes, ni de la superficie donde se asienten y por tener en su parte habitable todo lo necesario, constituyendo así el domicilio de una persona como supuesto básico del derecho a la intimidad personal y familiar.

Y en el mismo sentido las sentencias del Tribunal Supremo (sala 2ª) de fechas 07/04/1995 que establecen: “La jurisprudencia es muy amplia en orden a la determinación concreta de que ha de entenderse por morada a efectos de la ampliación de la agravante del art. 10.16 CP, siéndolo 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 la 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.”

4.- **CONCLUSIONES.** De todo lo establecido hasta el momento en relación al objeto de estudio de este informe cabe incluir afirmando que las Casas Prefabricadas de madera son un Bien Mueble y a todos los efectos deben ser consideradas como tal por cumplir todos los requisitos que reconoce a este respecto nuestro Código Civil.

Una vez analizada jurisprudencia relativa a esta cuestión se reconoce que Casas son un bien Móvil y por tanto pueden instalarse igual que una caravana y al no tener vocación de permanencia en el lugar donde se asientan son perfectas para instalarse en zonas que carezcan de infraestructuras. No dejando resto en el entorno cuando se movilizan.

En definitiva, el adquirente de una Casa Prefabricada de Madera no va a tener que solicitar licencia de obras o proyecto técnico de arquitecto al tratarse de un bien desmontable y transportable como queda patente en el presente informe.