

## SECCION II.—De los bienes inmuebles por destino.

## § I.—PRINCIPIOS GENERALES.

433. La ley permite al propietario de un fundo que inmovilice los objetos mobiliarios que en éste pone, con las condiciones que le determina. Esto puede hacerse en dos cosas, primero cuando es un fundo agrícola ó industrial, el propietario inmoviliza los objetos que coloca allí para el servicio y la explotación de ese fundo. El puede también, sea la que fuere la naturaleza del fundo, imprimir la calidad de inmuebles á los efectos mobiliarios que él coloca en aquél, fijándolos á perpetuidad (arts. 524 y 525). Los objetos mobiliarios inmovilizados de este modo se llaman por la ley *inmuebles por destino* (art. 425). Esta palabra *destino*, no significa que la inmovilización dependa de la sola intención del propietario, de su voluntad arbitraria. La ley no podrá permitir al hombre que cambiase la naturaleza de las cosas á merced de sus caprichos, y que al cambiar su naturaleza, las sometiera á principios diferentes, porque hay principios de derecho diferentes para las dos clases de bienes, los muebles y los inmuebles.

Quando el propietario de un fundo agrícola ó industrial coloca en él objetos mobiliarios para el servicio y la explotación de dicho fundo, se vuelven inmuebles en razón de ese servicio y de esa explotación. Tales son los animales para la labranza. Estos animales están colocados en el fundo, porque el interés de la labranza lo exige; y también el interés de la labranza exige que los animales sean inmovilizados. En efecto, si ellos conservasen su naturaleza de muebles, los acreedores personales del propietario podrían embargarlos separadamente del fundo y mandarlos vender. ¿Qué resultaría de esto? Que el cultivo del fundo se volvería

imposible, con grave daño de la sociedad, que está interesada en que se cultiven los fundos, y con daño del propietario, que se vería arruinado, porque no podría sacar del suelo los frutos que sirven para alimentarlo, á él y á su familia. La inmovilización previene este inconveniente. Conforme al código de procedimientos, los inmuebles por destino no pueden embargarse sino con el fundo (art. 592, 1º); de esta manera se asegura para siempre la explotación del fundo; los acreedores, lejos de perder en ello ganan, porque nada tienen que ganar en la ruina de su deudor, ni en la disminución de sus rentas. En el antiguo derecho, los animales que sirven para la explotación de las tierras, seguían siendo muebles. Pothier señaló los numerosos inconvenientes que de esto resultaban, y él, tan poco dado á criticar las leyes romanas y á proponer innovaciones, emite el deseo de que el legislador introdujese una nueva regla que inmovilizara los animales ligados al cultivo. En su tratado de la *Comunidad* es en donde manifiesta tal deseo; en efecto, el inconveniente que hemos señalado se producía frecuentemente cuando una mujer que poseía un terreno bien provisto de ganado, se casaba bajo el régimen de comunidad; obligada á renunciar á la comunidad, ella dejaba á su marido ó á sus acreedores el ganado de sus terrenos; y ¿cómo después de esto podía ella explotar su hacienda, si carecía de los medios suficientes para comprar animales sin los cuales es imposible el cultivo? El legislador, continúa Pothier, ya ha reconocido la utilidad que hay en no separar de un terreno los animales que sirven para la explotación, al disponer por la ordenanza de 1747, art. 6, contra la disposición del derecho romano, que los animales que sirven para la explotación de un terreno se tendrían como comprendidos en la substitución de la tierra, aun cuando el testador no se hubiese explicado respecto á ellos. Se me perdonaría

esta digresión, dice Pothier (1). Los autores del código concedieron el derecho á esta disposición tan sabia y tan modesta. Se lee en el discurso del orador del gobierno que la facultad de volver inmobiliarios los animales y los utensilios de labranza, servirá de estímulo á la agricultura: «desde el momento en que se identifiquen los muebles con los inmuebles, estarán protegidos por las mismas leyes» (2). Ni en Pothier ni en los trabajos preparatorios del código Napoleón, se trata del interés de la industria, la cual se hallaba en esa época en mantillas. Sin embargo, el texto de la ley habla de objetos mobiliarios que sirven á los establecimientos industriales; es evidente, por lo demás, que el interés de la industria es, en este punto, idéntico con el de la agricultura.

La inmovilización que se opera cuando un propietario adhiere á perpetuidad ciertos objetos mobiliarios á su fundo, depende en cierto sentido de la voluntad del propietario, porque se supone que los objetos no son necesarios á la explotación del fundo; de lo contrario, se volvería al primer caso de inmovilización. El propietario coloca ciertos objetos en su fundo, por ornato, por embellecerlo; de él depende no colocarlos; puede tener una casa con espejos, con cuadros, con estatuas. Es también libre para colocar en su fundo dichos objetos, como inmuebles ó como muebles. Pero si quiere inmovilizarlos, no es libre para hacerlo á su antojo, sino que debe emplear los medios que la ley indica, medios exteriores que saltan á la vista, de modo que la inmovilización se hace pública por los mismos medios que el propietario debe emplear para efectuarla. ¿Por qué el código exige dicha publicidad, incierta por decirlo así sobre el edificio? La ley prescribe todo género de publicidad por in-

1 Pothier, *Tratado de la comunidad*, núm. 44.

2 Discurso de Savoye Rollin, núm. 3 (Loché, t. 4º, p. 38).

terés de los terceros. Hay acreedores que tratan con los propietarios á fe de su riqueza mobiliaria; otros estipulan garantías reales; unos y otros están interesados en que no se sustraigan de la prenda ciertas cosas de gran valor con las cuales contaban. Por lo mismo, habría que definir las condiciones bajo las cuales puede hacerse la inmovilización. Ellas están regidas de manera que, á primera vista, los terceros pueden asegurarse de la naturaleza mobiliaria ó inmobiliaria de los objetos que deben ser su prenda (1).

434. Existen principios comunes á las dos especies de inmovilización. En uno y otro caso, los objetos mobiliarios se vuelven inmuebles por destino. La primera cuestión que se presenta es la de saber si todo detentador del fundo puede inmovilizar ciertos objetos mobiliarios por el destino que les da. No, únicamente el propietario tiene semejante derecho; el texto de los arts. 524 y 525 es formal. ¿Pero cuál es la razón? Cuando la inmovilización se hace á perpetuidad, fácilmente se concibe que el derecho de inmovilizar, no pueda pertenecer más que al propietario; él solo tiene un vínculo permanente con el fundo, puesto que su derecho es perpetuo; luego él sólo puede adherir al fundo, perpetuamente, los objetos que en él coloque. No puede concebirse que el que retiene una heredad temporalmente tenga la voluntad y el poder de fijar á perpetuidad en el fundo los objetos que en él pone; habría en esto una evidente contradicción. En vano tendría él la voluntad de inmovilizar para siempre los objetos que él adhiere al fundo; desde el momento en que él lo abandonase, el propietario podría deshacer lo que hizo el detentador. Cuando la inmovilización tiene lugar por destino agrícola ó industrial, el motivo por el cual la ley da la facultad de inmovilizar al

1 Hennequin, t. 1º, p. 45; Demolombe, t. 9º, p. 162, núm. 281.  
P. de D.—TOMO V. 81

propietario solo, ya no es el mismo, sea lo que fuere lo que digan los autores. De oírlos, el destino agrícola ó industrial implicaría también un pensamiento de perpetuidad; y esto sería porque los detentadores todos, á no ser el propietario, no pueden tener esta idea de perpetuidad, y porque la ley no les permitiría que inmovilizasen los objetos que ellos colocan en un fundo para el servicio y la explotación de este fundo (1). Esto equivale á confundir los dos casos de inmovilización que la ley distingue con claridad. Cuando ella habla del destino agrícola ó industrial, no exige la perpetuidad: «los objetos, dice el art. 524, que el propietario de un fundo ha colocado en él para el servicio y la explotación de dicho fundo, son inmuebles por destino.»

El código no dice que los objetos deban adherirse para siempre al servicio del fundo, y se concibe muy bien que el servicio sea temporal. Así es que, el propietario fija un rebaño de carneros en un fundo para fertilizarlo; en su mente, este servicio no es más que temporal, porque cuenta con emplear medios mucho más enérgicos para abonar el terreno. ¿Se dirá que el ganado no es inmueble porque el servicio á que está destinado no es más que temporal? Ciertamente que nó. De hecho, es cierto, el propietario procederá las más de las veces con un espíritu de perpetuidad, pero no debe erigirse el hecho en derecho. La verdadera razón por la cual el propietario solo puede inmovilizar es que la inmovilización se funda en un interés agrícola ó industrial. El interés de la agricultura ó de la industria es lo que inmoviliza. Ahora bien ¿quién es el representante de dicho interés? ¿Acaso un detentador precario, temporal, tiene como mira el interés del fundo? Nada lo retiene al fundo, en él no busca más que su interés pasajero, que á

1 Toullier, t. 2º, p. 8, núm. 16. Duranton, t. 4º, p. 38, núm. 7. Demanté, t. 2º, p. 406, núm. 347. Demolombe, t. 9º, p. 111, núm. 202.

menudo se halla en oposición con el interés de la heredad. Por lo mismo, si él coloca algunos objetos en el fundo, es menos para el servicio de éste que para su servicio personal; el interés agrícola ó industrial se disipa, en el sentido de que lo absorbe el interés del detentador (1).

435. La aplicación del principio ha dado margen á una ligera dificultad. Si un co-propietario pro indiviso coloca objetos mobiliarios en un fundo industrial ¿serán inmovilizados por destino? La cuestión ha sido resuelta afirmativamente por la corte de París y por la de casación. Había un motivo para dudar. La indivisión no es más que un estado pasajero: ¿y no resulta de él que los coherederos no tienen más que una posesión precaria? El tribunal del Sena así lo había resuelto; y si la ley exigiese el espíritu de perpetuidad en el propietario que inmoviliza, es claro que un co-propietario pro indiviso no podría inmovilizar por destino agrícola ó industrial; porque la partición tal vez desvanezca su derecho, como si nunca hubiese existido. Pero como, á decir verdad, el interés de la industria es lo que inmoviliza, hay que ver si en la época en que los objetos mobiliarios fueron colocados en el fundo, el co-propietario tenía calidad para proceder en nombre del fundo. Planteada de este modo la cuestión, deja de ser dudosa. El coheredero pro indiviso es propietario; y puede enagenar, hipotecar. En el momento en que coloca objetos en un fundo, este fundo no tiene más representante que él; esto es decisivo (2).

436. ¿Se necesita que el propietario explote por sí mismo el fundo? La ley no lo exige y ni había razón para exigirlo. Si el propietario cultiva él mismo ó dirige él mismo la fábrica, los objetos mobiliarios que coloque en el fundo se

1 Compárese Hennequin, t. 1º, p. 20.

2 Sentencia de París, de 15 de Febrero de 1866, confirmada por una sentencia de denegada apelación, de 15 de Julio de 1867. (Dalloz, 1868, 1, 26).

volverán inmuebles, si se destinan al servicio del fundo. Más adelante veremos lo que se entiende por esto (número 439). Si el propietario da en arrendamiento el fundo, y por el contrato entrega al tomador los objetos que deben ser colocados en el fundo para su explotación, el destino resultará del contrato mismo. Ahora bien, el destino es lo que inmoviliza, con tal que sea el propietario el que lo haga. La ley lo expresa para los animales afectos al cultivo (art. 522) así como para las simientes que el propietario da al arrendatario (art. 524). Lo mismo sería, y por idéntica razón, de los instrumentos aratorios. Si la ley no habla de ellos; es porque no se ocupa sino de lo que ordinariamente se hace. Lo mismo pasa con el destino industrial; la ley no prevee el caso en que el arrendador procurase al locatario las máquinas ó los aparatos destinados á la explotación de la fábrica, porque es raro que esto acontezca. Si así fuere, está fuera de duda que los objetos entregados al tomador por la convención serían inmuebles por destino.

Hay, no obstante, una diferencia entre el caso en que el propietario explota él mismo el fundo y el caso en que lo da en arrendamiento. En este último caso, el destino resulta de la convención; y está probado por ésta, en el sentido de que los objetos que sirven para la explotación del fundo entregados al tomador por el propietario, debe suponerse que el servicio del fundo exige su inmovilización. Mientras que si el mismo propietario explota, el hecho solo de que coloque objetos en el fundo no es suficiente para probar su destino agrícola ó industrial, porque pueden también estar destinados al uso personal del propietario; luego esto corresponde probarlo al que sostiene que los objetos están inmovilizados por destino.

437. Del principio que acabamos de asentar, se sigue que el inquilino y el arrendatario no pueden inmovilizar los ob-

jetos mobiliarios que ellos colocan en el fundo, ni por destino agrícola ó industrial, ni á perpetuidad (1). Lo mismo pasa con los detentadores que tienen un derecho real sobre la cosa; el usufructuario, el enfiteuta, el superficiario, no pueden inmovilizar. Que ellos no puedan hacerlo adhiriendo objetos al fundo á perpetuidad, no ofrece duda alguna; siendo detentadores temporales, no pueden tener el espíritu de perpetuidad. Tampoco pueden inmovilizar por destino agrícola ó industrial. Aquí, sin embargo, hay un motivo para dudar en cuanto á los detentadores que tienen un derecho real sobre el fundo. ¿No puede decirse que, poseyendo el fundo durante un largo espacio de tiempo, su interés se confunde con el del fundo? ¿Esto, sobre todo no es cierto del enfiteuta, cuyo título tiene precisamente por objeto movilizar el fundo? Estas consideraciones, que han dominado á algunos autores (2), no tienen ninguna fuerza en presencia del texto, que es formal. Unicamente el propietario tiene la facultad de inmovilizar por destino; esto excluye á los demás detentadores, cuyos intereses, dígame lo que se quiera, jamás se identifican con el fundo, supuesto que, en virtud misma de su contrato, deben dejarlo. Otra cosa sería del tercer poseedor; éste posee con el espíritu de propietario, como lo dicen los jurisconsultos romanos; se cree tal y obra como tal. ¿Qué importa que de derecho no sea propietario del fundo? De hecho, él lo es; luego tiene calidad para inmovilizar á nombre de la agricultura y de la industria. Este punto lo aceptan todos (3).

438. Cuando el propietario es incapaz y tiene un man-

1 Aubry y Rau, t. 2º, p. 12, nota 33, y los autores y sentencias que allí se citan.

2 Durantou, t. 4º, núm. 59, p. 48. Dalloz, *Bienes*, núm. 119. En sentido contrario, Demolombe, t. 9º, p. 114, núms. 120 y 121.

3 Demolombe, t. 9º, núms. 208 y 209. Aubry y Rau, t. 2º, p. 12, nota 33.

datario legal ¿puede éste como representante del propietario inmovilizar objetos mobiliarios, sea por destino agrícola, sea á perpetuidad? Se enseña la afirmativa, y en los más absolutos términos: el tutor, se dice, puede inmovilizar á nombre de su pupilo, el marido á nombre de su mujer, cuando es administrador de sus bienes, y aun cuando no tenga la administración, porque siempre procede en nombre de su mujer (1). Esto nos parece muy dudoso.

Los mandatarios legales no tienen más que un poder de administración; ¿pueden, como simples administradores, adherir objetos al fundo con un espíritu de perpetuidad? ¿El espíritu de perpetuidad es conciliable con una administración temporal? ¿Y si se trata del destino agrícola ó industrial, un simple administrador puede llamarse el representante del fundo, cuando el usufructuario, el enfiteuta y el superficiario no lo son? Esto nos parece inadmisibile. Si se aceptase, por lo menos habria que limitar este poder de inmovilizar al caso en que el propietario incapaz está realmente representado por su mandatario legal. No es siempre el marido el mandatario de su mujer; él no lo es bajo el régimen de separación de bienes; no lo es bajo el régimen de tal respecto á los bienes parafernales; es al contrario, la mujer la que administra libremente sus bienes en este caso. Ahora bien, ¿cómo habia de obrar el marido en nombre de la mujer, cuando no tiene el derecho de obrar? ¿cómo sería él mandatario sin mandato? Llegase hasta decir que el marido podría inmovilizar, aun cuando manejase los bienes de su mujer á pesar de ésta. Demolombe encuentra esto muy jurídico; á nuestro modo de ver, esto es el trastorno de todos los principios.

439. El propietario puede inmovilizar, primero por destino agrícola ó industrial, como lo expresa el art. 524, co-

1 Demolombe, t. 9º, p. 112, núms. 206 y 207.

locando objetos en un fundo para el *servicio* y la *explotación* de dicho fundo. ¿Qué se entiende por *servicio* ó *explotación*? Hablando del destino industrial, el legislador explica así su pensamiento: «Los utensilios, dice él, *necesarios* para la explotación de fundiciones, papelerías y otras fábricas.» Hay instrumentos de labranza sin los cuales los terrenos no pueden cultivarse: éstas son las cosas que se inmovilizan por interés de la agricultura. Hay aparatos sin los cuales una fábrica no puede funcionar: éstas son las cosas cuya inmovilización reclama la industria. Respecto á la aplicación del principio, hay que distinguir si el propietario explota por sí mismo ó si da en arrendamiento el fundo entregando al tomador los instrumentos de la explotación. En el último caso, la cuestión de *necesidad* se prueba por la convención, salvo la prueba en contrario, como más adelante lo diremos (núm. 444). En el primer caso, hay que seguir en rigor la regla general que acabamos de asentar conforme al texto mismo del código. El propietario no puede sustraer, á su discreción y capricho, objetos mobiliarios señalados por sus acreedores personales: para estos mismos, los objetos que él pretende inmovilizar son muebles; así, pues, los acreedores personales pueden embargarlos. El que pretende que se han vuelto muebles por destino deberá probar que tales objetos son inmuebles por destino, es decir, que sirven para la explotación del fundo. Se ha fallado en este sentido que los animales que se hallen en un fundo pueden embargarse cuando no son rigurosamente necesarios para la explotación, supuesto que en este caso no se puede decir que estén adheridos al fundo para constituir su *servicio*; ó como nosotros diríamos, el interés de la agricultura no exige la inmovilización sino de los animales que son necesarios al cultivo (1). Y si se trata de un estableci-

1 Limoges, 15 de Junio de 1820 (Daloz, *Bienes*, núm. 80).

miento industrial ó mercantil, se necesita, dice la corte de casación, que los objetos mobiliarios allí colocados sean absolutamente indispensables y estén afectos directamente al servicio y á la explotación del fundo (1). La doctrina está de acuerdo con la jurisprudencia (2).

¿Es preciso, además de la necesidad, que las cosas se hayan colocado á perpetuidad? De antemano hemos contestado á la pregunta (núm. 434). Vamos á volver á insistir exponiendo los principios sobre la perpetuidad.

440. El propietario puede, además, inmovilizar efectos mobiliarios por destino, fijandolos al fundo á *perpetua estancia*. Esto es lo que dice el último inciso del art. 524. ¿Qué cosa es la perpetua estancia? El art. 525 contesta á nuestra pregunta. Establece desde luego reglas sobre los caracteres de la perpetua estancia.

«Se considera que el propietario ha adherido á su fundo efectos á perpetua estancia, cuando están afianzados con yeso ó con cal ó con cemento.» El trabajo de mampostería es la primera señal de la perpetua estancia, es decir de la voluntad que el propietario manifiesta públicamente de inmovilizar para siempre ciertos objetos mobiliarios fijándolos al suelo. Tal es el sentido de estas expresiones: *se considera que el propietario*. ¿Con qué objeto se hace esta unión material? La ley no lo inquiere: ordinariamente será para hacer el fundo más cómodo, más útil, por consiguiente, ó más agradable. Poco importa, después de todo; no porque el propietario adhiriese á su fundo objetos mobiliarios, por capricho y sin razón ninguna, dejaría de existir la inmovilización. Un mueble adherido al fundo por medio de un trabajo de mampostería se identifica de tal suerte con

1 Sentencia de casación, de 18 de Noviembre de 1845 (Dalloz, 1846, 1, 36.)

2 Proudhon, *Del dominio privado*, t. 1º, núm. 145. Hennequin, tomo 1º, p. 19.

el fundo, que no hace más que una sola cosa con él, hasta el punto de que podría decirse que se vuelve inmueble por naturaleza: así se ha sostenido, como más adelanté veremos. Esta no es nuestra opinión. De todos modos, siempre es cierto que esta unión material, íntima de un objeto mobiliario con un inmueble debe imprimirle el carácter inmobiliario, haciendo abstracción de todo destino y de todo servicio: ésta no es una cuestión de utilidad, sino de adherencia.

Puede haber perpetua estancia, sin trabajo de mampostería, cuando un objeto mobiliario se ha colocado en un fundo, de suerte que no pueda ser desprendido sin fracturarse y deteriorarse, ó sin romper ó deteriorar la parte del fundo á la cual se ha fijado. Tales serían las incrustaciones, los mármoles, los pórfiros, los medallones incrustados, á menudo no pueden arrancarse sin degradación; en este caso, son inmuebles por perpetua estancia, como si hubiese habido una obra de albañilería: el principio es idéntico, así como el motivo en que se funda (1).

Después de estas reglas generales sobre la perpetua estancia, el código traza reglas especiales concernientes á la inmovilización de los espejos, cuadros y estatuas. Estos son los efectos más preciosos, por lo que importa que los terceros sepan al primer golpe de vista, si son muebles ó inmuebles. El art. 525 decide que los espejos, cuadros y demás ornatos se consideran puestos á perpetua estancia, cuando el piso en el que están adheridos forma cuerpo con el maceramen de las paredes. De esto resulta, dice Pothier, que si se quitase el espejo ó el cuadro, se verían los ladrillos ó planchas de un adorno diferente del resto de la chimenea; luego el espejo ó el cuadro no hacen más que

1 Hennequin, t. 1º, ps. 45-48.

una sola cosa con la chimenea, y por consiguiente, con el edificio. La adherencia, es además tal, que podría creerse en una inmovilización análoga á la de los edificios; la ley la distingue, no obstante, como más adelante lo diremos; los espejos y los cuadros no se vuelven inmuebles por naturaleza, y no lo son sino por destino

441. ¿Se necesita que siempre haya perpetua estancia para que haya inmovilización por destino? Casi todos los autores contestan que el destino agrícola ó industrial implica el espíritu de perpetuidad (4). Nosotros hemos emitido la opinión contraria (núm. 434), y lo que acabamos de decir viene en apoyo de nuestra opinión. La ley distingue dos casos de inmovilización por destino, y estos dos casos están regidos por principios esencialmente diferentes. La afectación al servicio y á la explotación del fundo supone un interés agrícola ó industrial; se necesita, dice la corte de casación, que los objetos colocados en un fundo sean absolutamente indispensables al servicio de dicho fundo para que sean inmovilizados. La agricultura y la industria son las que representan el mayor papel en esta inmovilización; la ley no exige nada más; es sobrepasarla, es hacer la ley el querer un espíritu de perpetuidad en la inmovilización agrícola ó industrial. Otra cosa sucede cuando la inmovilización resulta de la perpetua estancia. La perpetuidad por sí sola es suficiente para que haya inmovilización, aun cuando no hubiese ninguna utilidad para el fundo. Luego es confundir los dos casos de inmovilización exigir la perpetua estancia para la inmovilización agrícola ó industrial.

§ II.—DE LA INMOVILIZACIÓN AGRÍCOLA É INDUSTRIAL

Núm. 1. De la inmovilización agrícola

442. El art 524. declara inmuebles por destino, cuan-

1 Demolombe, t. 9º, núms. 254-256. En sentido contrario, Aubry y Rau, t. 1º, p. 12, nota 32.

do han sido colocados por el propietario para el servicio y la explotación del fundo, los animales destinados á la labranza, los utensilios aratorios, las semillas dadas á los arrendatarios ó colonos aparceros, los pichones de los palomares, los conejos de los conejares, los peces de los estanques, los lagares, cuvas y toneles, las pajas y abonos. Todos reconocen que la disposición del art. 524 nada tiene de restrictivo. El texto mismo de la ley lo indica. Después de haber dado la definición de los inmuebles por destino, la ley agrega: «Así es que son inmuebles por destino los animales,» etc. La enumeración que sigue contiene, pues, algunas aplicaciones del principio, es decir ejemplos, como lo dice el informe rendido al Tribunalado. «Estos ejemplos, dice Goupil-Préfeln, deben servir al juez de dirección y de punto de comparación en todos los casos que no están previstos» (1).

I. De los animales destinados al cultivo.

443. Por esto se entiende, en primer lugar, los animales que sirven para trabajos agrícolas; en segundo lugar, los ganados agregados á un fundo para procurar los abonos necesarios al mejoramiento de las tierras, tales como los rebaños de carneros puestos en tierras eriales que no se hacen productivas sino por los abonos que estos animales procuran. ¿Pasa lo mismo con los animales colocados en un dominio para su engorda con el objeto de venderlos? Generalmente se admite que dichos animales siguen siendo muebles, porque no están *ligados al cultivo* (2). Pero esta expresión no debe tomarse á la letra, y nadie la toma así, supuesto que

1 Leocré, t. 3º, p. 34, núm. 3. Aubry y Rau, t. 2º, p. 13, nota 37, y los autores y sentencias que allí se citan.

2 Duranton, t. 4º, p. 45, núm. 56. Aubry y Rau, t. 2º, p. 14, nota 41, y las autoridades que allí se citan. En sentido contrario, Mourlon *Repeticiones*, t. 1º, p. 626.

todos reconocen que un rebaño de ovejas se vuelve inmueble por destino. La palabra *cultivo* debe entenderse en el sentido de la definición dada por el art. 524: desde el momento en que los animales se *colocan* en un fundo para el *servicio* y la *explotación* de éste, son inmuebles por destino. Ahora bien, animales que se colocan en un fundo para que se nutran con los productos de éste, están ciertamente ligados al servicio del fundo, porque éste es uno de los modos más productivos de explotar una hacienda cuando comprende praderas de las que frecuentemente no puede hacerse otro uso. El espíritu de la ley nos parece decisivo. Si dichos animales siguiesen siendo muebles, podrían ser embargados separadamente del fundo; de lo que resultaría que la explotación de éste se estorbaría y se comprometería, no pudiendo utilizarse las yerbas de las praderas; ahora bien, precisamente para prevenir dicho grave inconveniente es por lo que el legislador ha admitido la inmovilización por destino agrícola. Se objeta que la expresión *fixos al cultivo* implica que los animales están colocados en el fundo á perpetuidad. De antemano hemos contestado, probando que la inmovilización por destino no exige el espíritu de perpetuidad.

444. No es suficiente que los animales estén *colocados* en un fundo, y nutridos con los productos de éste para que se vuelvan inmuebles: se necesita, además, que *sirvan* al fundo, que formen parte de la explotación agrícola. Esto es lo que ordinariamente se expresa diciendo que los animales deben ser necesarios al cultivo. Es evidente que los que sirven á la persona no son inmuebles: no hay razón ninguna para inmovilizarlos; tales serían los caballos de lujo. La aplicación del principio da lugar á algunas dificultades.

Se pregunta desde luego ¿si todos los animales que se

hallan en un fundo y que se emplean en el servicio de éste son inmuebles? ¿O no son inmuebles sino cuando realmente son necesarios al cultivo y dentro de los límites de esta necesidad? Es claro que no puede depender de la voluntad arbitraria de un propietario inmovilizar todo los animales que quisiera colocar en un fundo, porque lo que inmoviliza es el interés de la agricultura y no la voluntad del propietario. Siguese de aquí que si hubiere en el fundo animales que no fuesen necesarios al cultivo, por más que fueren empleados, serían muebles. Queda por saber quien debe rendir la prueba de que los animales son ó no necesarios al cultivo. Hay que distinguir si el propietario mismo cultiva ó si da los bienes en arrendamiento. Si él cultiva se aplican los principios generales sobre la prueba. Un acreedor personal se apodera de los animales colocados en un fundo; el propietario pretende que son inmuebles por destino, á él corresponde probarlo, supuesto que se vuelve actor por la excepción que opone; luego á él toca establecer que los animales son necesarios para el cultivo. Si el propietario da los bienes en arrendamiento, hay que hacer diversas distinciones que resultan del art. 522.

El art. 522 dice: «Los animales que el propietario del fundo entrega al arrendatario para el cultivo, estimados ó nó, se reputan inmuebles en tanto que permanezcan ligados al fundo por efecto de la convención. Los que da *en arrendamiento* á otras personas que no sean el arrendatario son muebles.» Luego hay que hacer una primera distinción. Para que los animales sean inmuebles, se necesita que sean entregados por el propietario del fundo á aquél que retiene el fundo en arrendamiento; se le da el nombre de arrendatario cuando paga un censo en dinero; si él cultiva entregando al arrendador una porción de los frutos, toma el nombre de colono aparcerero, y de colono á medias cuando esta porción

es de la mitad. La convención por la cual el propietario entrega á su arrendatario un fundo de ganado destinado al cultivo se llama arrendamiento de fierro (*cheptel de fer*) (art. 1821). Esta expresión viene de los países en donde es usado el *cheptel*, y en donde es costumbre decir que una cosa es de fierro cuando está inmovilizada por destino: esto marca enérgicamente que los animales están fijos al fundo como si con él formasen cuerpo. ¿Basta que el arrendador entregue animales al arrendatario para que éstos se vuelvan inmuebles? Nó, la ley agrega *para el cultivo*. Siempre es el interés de la agricultura lo que inmoviliza, que el propietario mismo cultive ó que dé en arrendamiento. No hay más que una diferencia en cuanto á la prueba. Cuando el arrendador entrega al arrendatario animales para el cultivo, la inmovilización se hace por contrato; en este sentido es como la ley dice que «los animales se reputan inmuebles en tanto que permanezcan ligados al fundo por efecto de la convención;» luego también ésta prueba la inmovilización.

Si un acreedor personal, sea del arrendatario, sea del arrendador, se apodera de esos animales, el demandado no tendría más que oponer el contrato, que probará que los animales están destinados al cultivo y son por consiguiente inmuebles. ¿Quiere decir esto que necesariamente todos los animales entregados al arrendatario sean inmuebles? Nó; si, aunque entregados al arrendatario, no fuesen necesarios al cultivo, seguirán siendo muebles; porque no depende de la voluntad arbitraria del propietario inmovilizar animales cuya inmovilización no exige la agricultura. Así, pues, el acreedor embargante sería admitido á probar que los animales que él embarga no son necesarios al cultivo; pero á él atañería rendir esta prueba, porque la convención pasada entre el arrendador y el arrendatario esta-

blece hasta prueba en contrario, que los animales están inmovilizados por destino agrícola.

Estos principios reciben su aplicación, aun cuando los animales entregados al arrendatario hubiesen sido estimados. En el antiguo derecho, la cuestión era debatida. Se invocaba el adagio que dice que la estimación equivale á venta. Pero este adagio no es cierto sino cuando la parte que entrega objetos mobiliarios valorizados tiene interés en que se vuelvan propiedad del que los recibe; mientras que en el *cheptel*, el arrendador está interesado en que los animales sigan siendo de su propiedad, porque si se volvieran propiedad del arrendatario, serían muebles, y podrían, por consiguiente, ser embargados sin el fundo, lo que comprometería la explotación y por lo tanto, los intereses del arrendador. Tal era la opinión de La Thaumassière, adoptada por Pothier; el código civil la ha consagrado por estos términos del art. 522: *estimados ó nó*. Y en el título del *Arrendamiento*, el art. 1822, dice formalmente que la estimación del *cheptel* dado el arrendatario no le trasfiere su propiedad; en el título del *Arrendamiento*, diremos cuál es el efecto.

Se ha fallado, por aplicación de estos principios, que los animales dados en *cheptel* son inmuebles, aun cuando no se les emplee en el cultivo de las tierras, si sirven para consumir los forrajes ó si procuran abonos. A este título, los animales jóvenes criados en los dominios son igualmente inmuebles, porque son útiles al cultivo por los abonos que proporcionan.

445. Nosotros hemos dicho que, en el caso previsto por el art. 522, la inmovilización es convencional. ¿Pero tiene que ser expresa la convención? La corte de Bruselas así lo ha fallado. Puede decirse en favor de esta decisión que la inmovilización es una ficción, luego es una excepción no so-

arrendatario los hubiera colocado en el fundo en virtud de una cláusula del arrendamiento. Hay un motivo para dudar en este caso; se podría objetar que los animales están ligados al fundo por el propietario, supuesto que éste ha estipulado que en él se colocasen. El legislador podría tener en cuenta esta consideración; el intérprete nó, porque la ley es formal: los animales no se vuelven inmuebles, en caso de arrendamiento, sino cuando el propietario los entrega al arrendatario (1).

Puede suceder que el arrendatario sea á un tiempo mismo propietario: él emplea algunos animales en el cultivo de las tierras que le pertenecen y de las que tiene en arrendamiento. ¿Estos animales son inmuebles? Una sentencia de la corte de Bruselas los ha considerado como inmuebles, por motivo de que la parte principal de la explotación agrícola consistía en tierras que pertenecían al arrendatario, que las tierras alquiladas no eran más que un accesorio y debían seguir á lo principal, que, por lo tanto, no se podía tomarlas en consideración para declarar muebles el todo ó una parte de los animales (2). Dudamos que ese sea el verdadero motivo para decidir. El interés de la agricultura es lo que inmoviliza, y el propietario es el único que tiene el derecho de representar a quel interés. Luego los animales ligados al cultivo por el propietario son inmuebles; mientras que los que el arrendatario emplea permanecen muebles. Si en alguna explotación agrícola hay terrenos alquilados, los animales que sirven para cultivar esos terrenos, permanecen muebles, mientras que los que sirven para el cultivo de los fundos que pertenecen al cultivador son inmuebles. Poco importa si la mayor parte de las tierras estaba ó nó en arrendamiento, porque no por esto los animales necesarios

1 Lieja, 14 de Febrero de 1824 (*Pasicrisia*, 1824, p. 48), y Dalloz *Bienes*, núm. 65).

2 Bruselas, 31 de Mayo de 1848 (*Pasicrisia*, 1848, 2, 104).

al cultivo de las tierras que pertenecen en propio al arrendatario dejarán de ser inmuebles. Así, pues, la regla de lo principal y de lo accesorio no es lo que resuelve la cuestión, sino el destino que el propietario ó el arrendatario da á los animales. En el sistema de la corte de Bruselas, habría que decir que los animales necesarios al cultivo de las tierras que son la propiedad del cultivador serían muebles, si éstas formasen la parte más pequeña de la explotación agrícola: lo que es contrario, tanto al texto como al espíritu de la ley.

## II. De las colmenas.

448. El art. 524 declara á las colmenas para producir miel inmuebles, cuando han sido puestas por el propietario para el servicio y la explotación del fundo. Pothier las considera como muebles. Ciertó es que la colmena es mueble; las abejas son también muebles y no podrían volverse inmuebles sino á título de accesión al fundo, lo mismo que los conejos, pichones y peces de los que pronto hablaremos: siendo accesorios de un objeto mobiliario, conservan su naturaleza mobiliaria. Este era el razonamiento de Pothier, y era muy jurídico, cuando se coloca uno en el punto de vista de la accesión. Si el código civil las declara inmuebles, es porque sigue un principio diferente. En el artículo 524, no se trata de la inmovilización por accesión; la ley declara en ese artículo á ciertos objetos inmuebles por el destino agrícola; así, pues, las colmenas se vuelven inmuebles como formando parte de la explotación agrícola (1).

449. En el consejo de Estado, Pelet de la Lozère pidió que se declararan inmuebles los gusanos de seda, como partes

1 Pothier, *Comunidad*, núm. 42. Duranton, t. 4º, núm. 61; Hennequin, t. 1º, p. 32. Demolombe, vacila entre el principio de la accesión y el del destino (t. 9º, p. 135, núm. 277).

constitutivas del fundo, con el mismo título que las colmenas. Se adujeron buenas razones en apoyo de dicha proposición. Los gusanos de seda son un ramo de cultivo muy importante; formando parte de una explotación agrícola ¿por qué no habían de ser inmuebles? Se hicieron singulares objeciones: los gusanos de seda se renuevan cada año, dijo uno; una tempestad puede destruirlos, dijo el otro. Una tempestad puede también destruir una casa, y por esto ¿cesa ella de ser inmueble? Y porque los gusanos de seda no viven más que un año, ¿las abejas serían inmortales? Bigot Prémeneu y Cambacères hicieron notar que había que remitir la cuestión al código de procedimientos, supuesto que no tenía interés sino para el secuestro (1). Las asambleas deliberantes gustan de las proposiciones aplazadas, que las dispensan de examinar las dificultades. Generalmente, como en el presente caso, son aplazamientos para las calendas griegas.

### III. De los pichones, conejos y pescados.

450. Conforme á los términos del art. 524 son, además, inmuebles los pichones de los palomares, los conejos de los conejares, los peces de los estanques ¿Cuál es el motivo de esta inmovilización? Los autores siguen generalmente la doctrina de Pothier que parte del principio de la accesión; él dice que los animales, en tanto que disfrutan de su libertad natural, son poseídos por el fundo más que por el propietario; éste posee un estanque poblado de peces y no pescados, un palomar y no pichones, un conejar y no conejos (2). Esto equivale á decir que esos animales son inmuebles por accesión. Por esto es que Pothier considera á las abejas como muebles; en lugar de acceder al suelo,

1 Sesión de 20 vendimiario, año XII, núm. 14 (Loaré, t. 3º, p. 20).

2 Pothier, *Tratado de las personas y de las cosas*, núms. 237, 238.

acceden á la colmena. El código ha rechazado el principio de Pothier en lo referente á las abejas; por este hecho lo ha desechado respecto á los conejos, pichones y pescados; en efecto, pone en la misma línea á todos estos animales, colocando á las abejas entre los conejos y los pescados. Por otra parte, el art. 524 es formal; coloca á los pichones, conejos y peces entre los inmuebles, porque han sido puestos por el propietario para el servicio y la explotación del fundo. Así, pues, se trata de destino agrícola y no de accesión. Puede criticarse la ley como lo hace Marcadé, pero ante todo hay que observarla (1). Es inútil detenernos en estas críticas, puesto que ninguna importancia tienen en la aplicación de la ley.

Todos los autores hacen notar que los conejos que se hallan bajo la mano del hombre en las madrigueras son muebles, lo mismo que los pichones y los pescados de un vivero. A primera vista, esto parece confirmar la doctrina de la accesión. En realidad, esto es la aplicación de un principio general en materia de inmovilización por destino agrícola. La agricultura es lo que inmoviliza; luego es preciso que los animales estén unidos á un fundo agrícola; si están separados del fundo y bajo la mano del hombre, sirven á éste más que al fundo, por lo tanto, conservan su carácter de muebles.

### IV. De los utensilios aratorios.

451. ¿Qué es lo que se entiende por utensilios aratorios? La palabra debe tomarse en la más amplia acepción; comprende todo lo que sirve para el cultivo, así es que no solamente los instrumentos de labranza, sino también todo lo que sirve para efectuar la cosecha. De aquí se infiere

1 Demolombe, t. 4º, p. 154, núm. 275. Hennequin, t. 1º, ps. 31-33. Marcadé, t. 2º, p. 330 (art. 525, núm. 1).