

que deben considerarse como inmuebles por destino los rodrigones necesarios para la explotación de los viñedos. Pothier distingue si los rodrigones han sido ya puestos en el suelo, ó si todavía no lo han sido; en el último caso, dice él, los rodrigones conservan la calidad de muebles hasta que hayan sido hincados en el suelo y que la vid se haya fijado á ellos; pero desde este momento se vuelven ellos inmuebles, y siguen siendo inmuebles cuando, después de la cosecha, son separados del fundo para volverse á colocar en la primavera (1). La mayor parte de los autores siguen esta distinción: nosotros no vacilamos en resolver con Demante que debe ser rechazada. Pothier procede del principio de la accesión ó de la incorporación: en esta doctrina, los rodrigones son inmuebles porque hacen un solo cuerpo con la vid. Demolombe deduce de esto que por analogía debe aplicarse el art. 432, por cuyos términos los materiales que previenen de la demolición de un edificio y los que se han aglomerado para construir otro nuevo, son muebles hasta que el obrero los haya empleado en una construcción (2). En este punto se toca con el dedo la confusión entre el principio de la incorporación enseñado por Pothier y el principio de la inmovilización por destino consagrado por el código civil. El art. 532 no es aplicable sino cuando se trata de incorporar un mueble á un inmueble. Cuando se trata de inmovilizar un objeto mobiliario por destino, todo lo que la ley exige, es que haya sido colocado en el fundo por el propietario para el servicio y la explotación del fundo; no hay que distinguir si dichos objetos forman cuerpo con el suelo ó nó; la mayor parte jamás se incorpo-

1 Pothier, *Tratado de las personas y de las cosas*, núm. 236; *Tratado de la comunidad*, núm. 39.

2 Demolombe, t. 9º, p. 437, núm. 251, y los autores citados por Aubry y Rau, t. 2º, p. 14, nota 45. En sentido contrario, Demante, *Curso analítico*, t. 2º, p. 403, núm. 346, bis 3.

ran; luego hay que hacer á un lado toda idea de incorporación, y atenerse al principio que rige el destino agrícola. Nosotros concluimos que plantados ó nó, los rodrigones son inmuebles desde el momento en que se llevan al fundo para implantarse. Lo mismo pasa con las pérticas para el lúpulo.

452. ¿Los rodrigones colocados en la vid por un arrendatario ó un usufructuario son inmuebles? Pothier dice que lo son; no dejan, dice él, de estar allí colocados á perpetuidad y, en consecuencia, forman parte de la vid. Esto es una aplicación del principio de la incorporación. Los autores modernos siguen esta doctrina, sin apercibirse de que está en contradicción con el texto de la ley, exigiendo el art. 524, como condición esencial de la inmovilización, que los objetos mobiliarios se hayan colocado en el fundo por el propietario. Se objeta que se consideran como puestos allí por el propietario, supuesto que el arrendatario y el usufructuario se tienen por mandatarios del propietario. El argumento es especioso, sobre todo si los rodrigones deben permanecer al terminar el usufructo ó el arrendamiento. En este último caso, podría decirse que los rodrigones fueron colocados en el fundo por la voluntad del propietario; pero si el usufructuario y el arrendatario pueden llevarse los rodrigones, está fuera de duda que ellos conservan su calidad de muebles (1).

453. Hay que desconfiar, en esta materia, de la doctrina de Pothier; él sigue los principios del derecho romano, y éste no conocía la inmovilización por destino, tal como el código la consagra. Así es que el código declara inmuebles por destino, «los lagares, calderas, alambiques, cuvas y toneles» (art. 524). Pothier distingue los grandes y los

1 Pothier, *Tratado de la comunidad*, núm. 38. Duranton, t. 4º, número 69. Proudhon, *Tratado del dominio de propiedad*, t. 1º, núm. 166.

pequeños lagares; distingue si las cuvas están ó nó hundidas en el suelo, así como los toneles. Deben desecharse todas estas distinciones. Hay que atenerse á las condiciones requeridas por el art. 524 para la inmovilización por destino: los lagares, calderas, alambiques, cubas y toneles son inmuebles si han sido colocados por el propietario para el servicio del fundo. Hay una ligera dificultad para las barricas y toneles. Las vasijas para vino conocidas con el nombre de cubas son muebles por tal título (1). En cuanto á los toneles propiamente dichos, hay que distinguir. Por lo común el vino se vende con su envase; en este caso los toneles sirven al comercio, y son por consiguiente muebles; aquellos al contrario, que se conservan en la bodega para recibir anualmente los vinos hasta que sean vendidos, son inmuebles si el propietario los coloca para la explotación de su fundo. No es necesario decir que los toneles que contienen la bebida del propietario y la de su casa permanecen muebles, puesto que sirven para el uso de la persona más bien que para el fundo. Lo mismo sería respecto á los toneles del vinicultor no propietario; aunque determinados á recibir las cosechas, siguen siendo muebles porque el propietario es el único que tiene derecho á inmovilizar por destino (2).

La misma distinción se aplica á las calderas y alambiques; colocados por un propietario para el servicio y la explotación del fundo, son inmuebles por destino; mientras que, empleados por un destilador, permanecen inmuebles porque no son más que los utensilios de su comercio. El propietario que los coloca en un fundo los destina al servicio de és-

1 Durantou, t. 4º, p. 52, núm. 62. Senteacia de casación, de 30 de Mayo de 1826 (Daloz, *Bienes*, núm. 36).

2 Proudhon, *Tratado del dominio de la propiedad*, t. 1º, números 131 133.

te; al contrario, para el destilador tales objetos no tienen relación con la explotación del fundo.

#### V. Semillas.

454. El art. 524 declara inmuebles por destino las semillas dadas, es decir, entregadas por el propietario á los arrendatarios ó colonos aparceros. Esto quiere decir que cada año la parte de la cosecha que se destina á sembrar se inmoviliza por interés de la agricultura. El destino es lo que inmoviliza las semillas; luego ya no puede exigirse, como lo hacia Pothier, según el derecho romano, que los granos se hayan echado en el suelo. Según el derecho francés, las semillas arrojadas á la tierra se vuelven inmuebles por incorporación, ó como el código lo dice, por naturaleza. En cuanto á las semillas que no han sido arrojadas al suelo, se siguen los principios de la inmovilización por destino (1). Luego es necesario que hayan sido entregadas al arrendatario; éste no tiene el derecho de inmovilizar por destino. Pero si el arrendatario siembra granos que le pertenecen, estos granos se incorporan al suelo y se consideran como inmuebles por naturaleza.

455. Cuando el código dice que las semillas dadas al arrendatario son inmuebles, hay que cuidarse de inferir que si el propietario cultiva él mismo, las semillas sean inmuebles. Es, al contrario, porque las semillas empleadas por el propietario para el cultivo son inmuebles, por lo que las que se entregan al arrendatario lo son igualmente. Y ¿por qué las semillas son necesariamente inmuebles? Por aplicación del principio que rige la inmovilización por destino agrícola. Sin semillas, el cultivo sería imposible; luego es importante que cada año se aparten de la cosecha los gra-

1 Pothier, *De la comunidad*, núm. 33. Durantou, t. 4º, núm. 57.

nos necesarios para sembrar las tierras, á fin de que éstas puedan estar siempre cultivadas. En este sentido, puede decirse que las semillas se destinan por el propietario para el servicio y la explotación del fundo. Puede preguntarse ¿por qué la ley prevée el caso de las semillas dadas al arrendatario, mientras que nada dice de las semillas empleadas por el propietario? Es que para el arrendatario había un motivo para dudar que no existe respecto al propietario; las semillas que se le entregan se vuelven su propiedad; ahora bien, lo que un arrendatario coloca en un fundo permanece mueble; así, pues, habría podido decirse que las semillas permanecen también muebles en tanto que no han sido arrojadas al suelo. La ley previene esta dificultad aplicando el principio del destino. Esta es la opinión general, salvo el disentimiento de Zachariæ (1).

456. El código no habla de las cebollas de flores que se plantan en la primavera y que se podan en invierno. Pothier enseña que las cebollas no se vuelven inmuebles por el hecho solo de que se han comprado para plantarse; no se tornan inmuebles, según él, sino cuando han sido plantadas, y después de esto permanecen inmuebles, aun cuando se les quite en invierno para volver á plantarlas en primavera. Demolombe sigue esta doctrina: siempre es la confusión que hemos señalado en varias ocasiones entre la inmovilización por incorporación y la inmovilización por destino agrícola. En la teoría del código, el destino es lo que inmoviliza; mientras que en la teoría de Pothier, se necesita la incorporación al suelo, y el destino no interviene sino para conservar la calidad de inmueble durante el invierno, cuando la incorporación cesa provisionalmente. Hay que hacer á un lado la teoría de Pothier que el código no ha res-

1 Aubry y Rau, t. 2º, p. 14, y los autores que allí se citan. Sentencia de Lyon, de 29 de Julio de 1848 (Daloz, 1849, 2, 163).

petado, y atenerse al texto del art. 524 (1). Plantadas, las cebollas se vuelven inmuebles por naturaleza; antes de ser plantadas ó después de que se han quitado para volverse á plantar, son inmuebles por destino. La diferencia no es de palabras, puesto que las dos especies de inmovilización están regidas por principios diferentes.

457. ¿Qué debe resolverse de los arbustos plantados en macetas ó en cajones movibles tales como los naranjos? La cuestión es debatida, y hay alguna duda. Haremos á un lado, desde luego, la doctrina de Pothier, que considera estos arbustos como muebles, porque están plantados en macetas ó cajas que son muebles (2); este es el principio de la accesión ó de la incorporación, que no es el del código. Hay que ver si la inmovilización por destino puede recibir su aplicación á estos arbustos. Se dice que nó, porque no existe ninguna comunicación entre el suelo y esos arbustos. Este argumento poco nos trastorna, porque se trata de destino y no de incorporación. Ateniéndose al texto del artículo 524, se vería uno tentado á decir con Durantón que estando destinados los arbustos al servicio del fundo, son, por esto mismo inmuebles. Pero para esto se necesitaría una interpretación muy amplia de la palabra *servicio*: ¿el espíritu de la ley nos permite extender al ornato de un jardín lo que la ley ha establecido por interés de la agricultura? Tal es la verdadera cuestión, y planteada de este modo, debe, á nuestro juicio, resolverse negativamente. Es cierto que el interés de la agricultura no entra en consideración; luego únicamente se trata de las conveniencias del propie-

1 Pothier, *De la comunidad*, núm. 34, seguido por la mayor parte de los autores (Demolombe, t. 9º, p. 185, núm. 313). En sentido contrario, Durantón, t. 4º, p. 35, núm. 45.

2 Pothier, *De la comunidad*, núm. 34, seguido por la mayor parte de los autores (Demolombe, t. 9º, p. 185, núm. 313). En sentido contrario, Durantón, t. 4º, p. 35, núm. 45.

tario. Ahora bien, éste no es un motivo de inmovilización por destino agrícola. La ley da á un propietario un medio de inmovilizar todos los objetos mobiliarios que quiere fijar perfectamente al fundo, y es que los fije por adherencia material. Esto nos parece decisivo. Por consiguiente, nosotros ni siquiera admitiríamos la movilización por destino agrícola si los arbustos estuviesen colocados en un invernadero. Esta circunstancia en nada modifica los principios que acabamos de exponer (1).

No hay más que un caso en el cual los arbustos se vuelven inmuebles por destino, y es cuando se hallan colocados en un fundo comercial para el servicio de este fundo. Tales serían los laureles y los naranjos colocados en el patio ó en el jardín de un hotel; es verdad que no puede decirse de una manara rigurosa que los arbustos sean también necesarios para la explotación del hotel como las máquinas lo son para el servicio de una fábrica. Pero en esta materia todo es relativo. La corte de Bruselas ha fallado muy bien que los objetos de lujo pueden también colocarse para el servicio del fundo, cuando éste, tal como un hotel de primera categoría, exige gastos sumptuarios para llenar el objeto para que se fundó (2).

#### VI. De las pajas y abonos.

458. Las pajas y los abonos están colocados por el artículo 524 entre las cosas mobiliarias que el interés de la agricultura inmoviliza. El código coloca las pajas con los abonos para marcar que, en su mente, las pajas no se inmovilizan sino porque se destinan á convertirse en abonos. Siguiese de aquí, que el heno y la avena no son inmuebles por destino; el texto no es aplicable, y el interés del cultivo

1 Demante, *Curso analítico*, t. 2º, p. 347, bis 2.

2 Bruselas, 15 de Julio de 1867 (*Pasicrisis*, 1867, 2, 324).

no exige la inmovilización. Poco importa que los forrajés sirvan para alimentar á los animales unidos al suelo. Hay una sentencia contraria de la corte de Burdeos, y Demolombe se ha adherido á esta opinión (1). Esto es salirse del texto y del espíritu de la ley. ¿El heno y la avena se destinan al servicio del *fundo*? Nó, ciertamente; ahora bien, la ley no declara inmuebles sino lo que es necesario para la explotación del *fundo*; y los forrajes sirven para la alimentación de los animales y no para el cultivo del fundo. Sin duda que la alimentación es necesaria para que los animales puedan cumplir su destino; pero de aquí no puede inferirse que deba tenerse por inmueble todo lo que sirva para alimentar á los ganados. No olvidemos que se trata de una ficción, y toda ficción debe encerrarse en los límites del texto (2).

Por la palabra *abono*, hay que entender todo lo que sirve para fertilizar la tierra, aún cuando no sea un producto de ésta, como las pajas; la ley se sirve de un término general en lugar de emplear la palabra *estiércol*, que tiene un sentido más restricto. Y el espíritu de la ley exige también esta amplia interpretación; siendo los abonos, sean como fueren, el instrumento más indispensable de la producción.

459. Si las pajas y abonos se destinan á venderse, no son inmuebles, poco importa que el comprador se sirva de ellos para abonar las tierras. Serán muebles respecto del vendedor, supuesto que no están colocados en un fundo para el servicio de éste mientras que se volverán inmuebles respecto al comprador, si éste los destina para fertilizar el fundo que le pertenece. La inmovilización se haría antes de toda aplicación de las pajas y de los abonos; no es su

1 Burdeos, 26 de Enero de 1827 (*Dalloz, Bienes*, núm. 102). Demolombe, t. 9º, p. 137, núm. 250.

2 Aubry y Rau, t. 2º, p. 14, nota 43, y los autores que allí se citan.

incorporación al suelo lo que los inmoviliza, sino el empleo actual á que se destinan. No hay duda alguna acerca de todos estos puntos, luego es inútil insistir.

*Núm. 2. De la inmovilización industrial.*

*I. Principios.*

460. Los principios que rigen la inmovilización agrícola se aplican también á la industrial. Se necesita, pues, que los objetos mobiliarios estén colocados en un fundo industrial para su servicio y explotación. Se necesita que haya un inmueble para que pueda tratarse de la inmovilización industrial; el interés de la industria es lo que inmoviliza, pero dicho interés no puede inmovilizar objetos mobiliarios sino en tanto que se emplean en el servicio de un inmueble industrial.

En este sentido, el art. 524 dice que son inmuebles los utensilios necesarios para la explotación de fundiciones, pelerías y otras fábricas. La palabra *fábrica* debe tomarse en el más amplio sentido; se aplica á todo establecimiento industrial, con tal que haya edificios construidos apropiados para ejercer una industria. En este sentido, el interés de la industria exige que los utensilios cualesquiera que sirvan para el establecimiento no pueden desprenderse de él (1).

Este principio tiene más importancia para la inmovilización industrial que para la agrícola. La agricultura supone necesariamente un fundo de tierra, es decir, un inmueble por naturaleza, mientras que la industria no supone necesariamente un fundo industrial, pudiendo muy bien ejercerse la industria en un edificio ó departamento destinado á habitación de la persona. Bien que en este caso, la indus-

1 Aubry y Rau, t. 2º, ps. 16 y 17, nota 57.

tria no puede ejercerse sino con el empleo de máquinas; éstas no se vuelven inmuebles, porque no están unidas al servicio de un inmueble industrial. En este sentido se ha fallado que las cuvas, calderas y demás utensilios necesarios para la explotación de una tintorería son inmuebles por destino, cuando han sido colocados en una casa que, habiendo servido para la habitación, fué transformada en establecimiento industrial por construcciones de hornos, acueductos y otras obras; luego había un inmueble industrial, á cuyo servicio el propietario afectó los utensilios necesarios; desde ese momento, dichos utensilios se volvían inmuebles por destino (1). Si, por el contrario, un tintorero se sirviese de los utensilios necesarios para su profesión en una casa común, no habría inmueble industrial, y sin fábrica no puede tratarse de inmovilización por destino.

461. No basta que los utensilios estén colocados en un fundo industrial, se necesita que allí hayan sido puestos por el propietario. Tal es el principio general para todo género de inmovilización por destino. La corte de casación ha aplicado este principio á un caso en el cual una máquina de vapor, de la propiedad de una sociedad, había sido colocada en una casa perteneciente á uno de los asociados, y fijada de manera que no podía desprenderse sin romper parte del fundo á la que se había adherido; había, pues, en apariencia, al menos, doble destino, destino industrial y destino por perpetua estancia. Esta decisión la critican todos los autores. En efecto, la sociedad no era propietaria del edificio, luego no había fundo industrial; por lo mismo, se hacía imposible la inmovilización por destino, por que de cualquiera manera que se hiciese, sea por afectación á la industria, sea por perpetua estancia, se necesitaba que

1 Grenoble, 26 de Febrero de 1808 Dalloz, *Bienes*, núm. 89). Championnière y Rigaud, t. 4º, núm. 3193, p. 319.

incorporación al suelo lo que los inmoviliza, sino el empleo actual á que se destinan. No hay duda alguna acerca de todos estos puntos, luego es inútil insistir.

*Núm. 2. De la inmovilización industrial.*

*I. Principios.*

460. Los principios que rigen la inmovilización agrícola se aplican también á la industrial. Se necesita, pues, que los objetos mobiliarios estén colocados en un fondo industrial para su servicio y explotación. Se necesita que haya un inmueble para que pueda tratarse de la inmovilización industrial; el interés de la industria es lo que inmoviliza; pero dicho interés no puede inmovilizar objetos mobiliarios sino en tanto que se emplean en el servicio de un inmueble industrial.

En este sentido, el art. 524 dice que son inmuebles los utensilios necesarios para la explotación de fundiciones, papelerías y otras fábricas. La palabra *fábrica* debe tomarse en el más amplio sentido; se aplica á todo establecimiento industrial, con tal que haya edificios construidos ó apropiados para ejercer una industria. En este sentido, el interés de la industria exige que los utensilios cualesquiera que sirvan para el establecimiento no pueden desprenderse de él (1).

Este principio tiene más importancia para la inmovilización industrial que para la agrícola. La agricultura supone necesariamente un fondo de tierra, es decir, un inmueble por naturaleza, mientras que la industria no supone necesariamente un fondo industrial, pudiendo muy bien ejercerse la industria en un edificio ó departamento destinado á la habitación de la persona. Bien que en este caso, la indus-

1 Aubry y Rau, t. 2º, ps. 16 y 17, nota 57.

tria no puede ejercerse sino con el empleo de máquinas; éstas no se vuelven inmuebles, porque no están unidas al servicio de un inmueble industrial. En este sentido se ha fallado que las cuvas, calderas y demás utensilios necesarios para la explotación de una tintorería son inmuebles por destino, cuando han sido colocados en una casa que, habiendo servido para la habitación, fué transformada en establecimiento industrial por construcciones de hornos, acueductos y otras obras; luego había un inmueble industrial, á cuyo servicio el propietario afectó los utensilios necesarios; desde ese momento, dichos utensilios se volvían inmuebles por destino (1). Si, por el contrario, un tintorero se sirviese de los utensilios necesarios para su profesión en una casa común, no habría inmueble industrial, y sin fábrica no puede tratarse de inmovilización por destino.

461. No basta que los utensilios estén colocados en un fondo industrial, se necesita que allí hayan sido puestos por el propietario. Tal es el principio general para todo género de inmovilización por destino. La corte de casación ha aplicado este principio á un caso en el cual una máquina de vapor, de la propiedad de una sociedad, había sido colocada en una casa perteneciente á uno de los asociados, y fijada de manera que no podía desprenderse sin romper parte del fondo á la que se había adherido; había, pues, en apariencia, al menos, doble destino, destino industrial y destino por perpetua estancia. Esta decisión la critican todos los autores. En efecto, la sociedad no era propietaria del edificio, luego no había fondo industrial; por lo mismo, se hacía imposible la inmovilización por destino, porque de cualquiera manera que se hiciese, sea por afectación á la industria, sea por perpetua estancia, se necesitaba que

1 Grenoble, 26 de Febrero de 1808 Dalloz, *Bienes*, núm. 89). Championnière y Rigaud, t. 4º, núm. 3193, p. 319.

el propietario hubiese colocado la máquina. Ahora bien, la sociedad no era propietaria. En vano se dirá que uno de los asociados era propietario; se contesta á esto que él no había intervenido en su calidad de propietario, sino en la de asociado, y como tal no era propietario (1).

462. Por último, se necesita que los objetos mobiliarios sean necesarios á la explotación de la fábrica. Este es también el principio general que rige la inmovilización por destino. ¿Cuándo son *necesarios* los utensilios y máquinas? Esto depende de la naturaleza de la fábrica: luego es una cuestión de hecho. El propietario no puede inmovilizar á su voluntad, al menos por destino industrial, pero lo podría por perpetua estancia, como más adelante diremos.

## II. Aplicaciones.

463. Nosotros hemos distinguido la inmovilización en agrícola ó industrial. Esta distinción se funda en los ejemplos que el art. 524 da de la inmovilización por destino, los unos refiriéndose á la industria, los otros á la agricultura. ¿Debe inferirse que si no se trata de industria ó de agricultura, no puede haber inmovilización por destino? Nó, los casos de inmovilización que el código enumera no son más que explicaciones de un principio general; ahora bien, las aplicaciones nunca tienen por objeto restringir el principio; éste, por su esencia, se aplica á todas las cosas que puedan presentarse. Está en efecto, concebido en los términos más generales: «Los objetos colocados por el propietario de un fundo para al servicio y explotación de éste» (art. 524). El código no dice cuál sea el *servicio*; luego todo *servicio* inmoviliza. Ordinariamente será un servicio agrícola ó indus-

1 Sentencia de 28 de Abril de 1829 (Dalloz, *Bienes*, núm. 120). Championnière y Rigaud, t. 4º, núm. 3189, p. 318. Demolombe, t. 9º p. 117, número 214.

trial, pero la industria y la agricultura no son las únicas causas de inmovilización. El comercio puede igualmente inmovilizar, porque es un interés social tanto como la agricultura y la industria; el texto y el espíritu de la ley concurren, pues, para extender la inmovilización por destino á todo establecimiento inmobiliario sea cual fuere su naturaleza.

Tal es un hotel. Pero para que un hotel sea un establecimiento comercial ó industrial, en el sentido del art. 524, se necesita que el propietario haya levantado, amueblado, distribuido construcciones dándoles ese destino especial, de suerte que las construcciones no podrían recibir otro destino sin que se despreciara el valor del fundo, aun sin cambio más ó menos considerable en la distribución de las diversas partes del edificio. Si el hotel forma un fundo industrial y comercial, infiérese que los muebles colocados por el propietario para las necesidades de la casa estarán inmovilizados, supuesto que han sido colocados para el servicio y la explotación del fundo; el hotel no podría subsistir sin esos muebles, luego son necesarios para la explotación de un fundo industrial. No quiere decir esto que todos los objetos mobiliarios que se encuentran en un hotel sean inmuebles; no hay inmovilización sino para los que amueblan, los que estan en el hotel para apropiarlo, y con destino de hacerlo habitable y apto para el alojamiento de los viajeros. No podrían considerarse como inmovilizadas las provisiones y los vinos destinados á los viajeros; estas cosas no se han colocado en el fundo, sino que son mercancías que se compraron para revenderse.

Esta doctrina consagrada por dos sentencias de la corte de Bruselas (1), no carece de dificultades. Se objeta que el

1 Bruselas, 4 de Marzo y 15 de Julio de 1867 (*Pasicrista*, 1867, 1, 182, y 324).

hotel es una casa ordinaria que sirve para habitación de los viajeros, lo que constituye para el huésped el ejercicio de una profesión análoga á otro comercio cualquiera; de aquí se infiere que los muebles sirven para una profesión, por consiguiente á la persona más bien que al fundo (1). De antemano hemos contestado á la objeción, definiendo las condiciones que se requieren para que una casa sea un fundo industrial y comercial. Antes de pronunciar sobre la cuestión de inmovilización, la corte de Bruselas tuvo cuidado de ordenar una vista pericial; y los peritos declararon que el propietario, al levantar las construcciones, había tenido como mira montar un hotel, que este destino constituía su valor más grande, hasta el punto de que si el inmueble cambiaba de destino, las construcciones perderían la mitad de su precio, y que no se podría cambiar el destino sin cambiar completamente la distribución interior. Luego estaba probado que el hotel era un fundo industrial; por lo tanto, el texto y el espíritu de la ley debían recibir su aplicación.

464. Una cuestión análoga se presentó á la corte de casación de Francia. El propietario de los manantiales termales de Bagnols mandó construir, para el alojamiento de los bañistas y demás viajeros, un hotel que amuebló con lujo. ¿Los muebles del hotel se habían vuelto inmuebles por destino? La corte de Caen decidió la cuestión afirmativamente. Se reconocía que el establecimiento de las aguas termales era un fundo inmobiliario, y por consiguiente los muebles necesarios á los bañistas se habían vuelto inmuebles por destino (2). Pero se ponía en duda la inmovilización para los muebles que guarnecían el hotel. La corte

1 Demolombe, t. 9º, p. 146, núm. 264. En sentido contrario, la requisitoria del ministerio público, en el negocio precitado (*Pasieris*, 1867, 2, 291).

2 Esto es de jurisprudencia. Véase, Dalloz, *Bienes*, núm. 97.

consideró el hotel como una dependencia necesaria de las aguas termales; en efecto, el manantial se encuentra en una selva, lejos de toda habitación; el hotel y el mobiliario que lo guarnece no sirven cada año sino durante los cuatro meses de la estación de las aguas; luego eran un accesorio de las aguas termales. Por lo menos, el texto del art. 524 se hacía aplicable.

En cuanto al espíritu de la ley, no había duda alguna; si se decidiese que los muebles no estaban inmovilizados, un embargo practicado por el primer acreedor que viniese habría puesto á los bañistas en la necesidad de interrumpir bruscamente su tratamiento. La inmovilización estaba, pues, exigida por un interés público. Esta opinión no fué admitida por la corte de casación; ella consideró el hotel como un establecimiento distinto de las aguas termales, y aplicó el principio de que al fundo consistiendo en una fuente, no se le podrán reconocer carácter de inmuebles sino á los objetos indispensables y aplicados directamente al servicio de los baños (1). Ni la corte de Caen, ni la de casación examinaron la cuestión de saber si el hotel, haciendo abstracción de las aguas termales, caía bajo la aplicación del art. 524, á título de establecimiento industrial ó comercial. Nosotros creemos que esta cuestión debe resolverse en el sentido de las sentencias de la corte de Bruselas que acabamos de citar.

465. Pothier dice que las prensas de imprenta, aunque fijas al lugar en donde se hallen, conservan su calidad de muebles. Esto ha sido fallado así, dice él, respecto á las prensas de imprenta del célebre Robert Etienne. Pothier da como razón, que estas cosas pudiéndose fácilmente trasladar, no pueden considerarse como parte constitutiva de la

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



casa en donde se encuentran (1). Este motivo se relaciona con el principio de la incorporación ó de la accesión; luego no puede invocarse contra la inmovilización por destino. Se dice que las prensas sirven para el ejercicio de la profesión y no para la explotación de un fundo. La objeción prueba demasiado: una máquina de hilar ó de tejer sirve también para la profesión del tejedor; ¿quiere decir que ella sea siempre mobiliaria? Ella es mobiliaria cuando está afecta al uso de la persona; es inmobiliaria cuando lo está al servicio de una fábrica. Hay que hacer la misma distinción respecto á las prensas. Si se construye y adopta una casa para que sirva de imprenta ¿por qué las prensas no serían inmuebles con el mismo título que las máquinas de hilar en una hilandería de algodón? La cuestión viene á parar en una dificultad de hecho; ¿las prensas sirven á la persona ó al fundo inmobiliario? En el primer caso son muebles, en el segundo inmuebles.

466. El art. 524 declara inmuebles los caballos ligados al cultivo. Hay que cuidarse de inferir que los caballos empleados en la industria sean siempre muebles (2). La cuestión se resuelve por una distinción análoga á la que acabamos de hacer respecto á las prensas. Esta distinción está consagrada por la ley de 21 de Agosto de 1810 sobre las minas (art. 8), la cual considera como inmuebles á los caballos ligados á la explotación de la mina, es decir, á los que están destinados á los trabajos interiores de las minas; lo que implica que los caballos empleados en el transporte de los productos de la mina siguen siendo muebles. Esto es una consecuencia lógica de los principios que rigen la inmovilización por destino: ésta no existe sino cuando los ob-

1 Pothier, *De la comunidad*, nú.m. 51, seguido por Durantou, t. 4º, p. 54, núm. 65. En sentido contrario, Hennequin, t. 1º, p. 38, y Demolombe, t. 9º, p. 147, núm. 265.

2 Durantou parece decirlo (t. 4º, p. 45, núm. 56).

jetos mobiliarios se aplican al servicio de un fundo industrial, agrícola ó comercial; ahora bien, la explotación de la mina exige caballos para los trabajos interiores de extracción; desde el momento en que los minerales han sido extraídos, el servicio al cual se dedicaban los caballos ha terminado; el transporte de los productos nada tiene de común con la explotación de la mina.

Se aplican los mismos principios á los caballos que se emplean en una cervecería. Como lo ha fallado muy bien la corte de Metz, el caballo que se emplease en poner en movimiento un mecanismo debería considerarse como inmueble por destino, tanto como el que tira de una carreta en una explotación rural. No pasa lo mismo con los caballos empleados por el cervecero para transportar los productos de su cervecería, los caballos que transportan la cerveza no son agentes de fabricación, sino que sirven para el expendio de las cosas fabricadas (1). La misma distinción se aplica á las barricas, cuando siguen siendo propiedad del cervecero, son muebles, supuesto que son utensilios necesarios al servicio y á la explotación de la cervecería (2), si se volviesen propiedad del comprador, es evidente que serían muebles.

467. Una instrucción de la oficina del registro público, ha resuelto que las máquinas, decoraciones y demás objetos necesarios para las representaciones teatrales, deben considerarse como muebles. Demolombe critica con razón esta resolución, supone que ésta es de favor, ó, si se quiere, un estímulo otorgado á las representaciones teatrales por derogación de los principios generales. Mucho dudamos de que tal haya sido la intención del registro público. Diga-mos, la expresión es un error, y grande es nuestro asom-

1 Metz, 27 de Junio de 1866 (Dalloz, 2, 171).

2 Sentencia de denegada apelación, de 1317 (Dalloz, *Bienes*, número 92). Ducaurroy, Bonnier y Roustain, *Comentario*, t. 2º, número 25, p. 16.

bro al ver que Championnière y Rigaud participen de él (1). Dicese que las decoraciones y máquinas sirven para el ejercicio de una profesión. Sin duda que sí, ¿pero acaso el fabricante no ejerce también una profesión? Si la profesión se ejerce independientemente de un fundo industrial; los objetos mobiliarios conservan su primera naturaleza. Así es que las decoraciones que una compañía de cómicos ambulantes lleva consigo, son muebles; pero cuando se construye un teatro con el destino exclusivo de que sirva para representaciones teatrales, ¿no hay entonces un fundo á cuyo servicio están afectas las decoraciones y demás objetos? Así, pues, estamos dentro del texto y del espíritu del artículo 524; bien entendido que los objetos que sirven para la explotación del teatro deben estar colocados allí por el propietario del fundo.

468. Se ha fallado, dice Pothier, que en los terrenos en que hay una capilla que es una dependencia del terreno, los vasos sagrados, ornamentos y demás cosas que sirven para la celebración del servicio divino deben reputarse inmuebles, porque la capilla dejaría de serlo sin esas cosas. Se objeta que esos vasos son mas bien para las personas que para el edificio, y que, en consecuencia, se les debe tener por muebles. La objeción confunde dos cosas muy distintas. Si se ha construido una capilla para celebrar en ella el servicio divino, hay un fundo que se destina al servicio del culto, luego los objetos mobiliarios necesarios al culto están colocados en el fundo para su servicio y por lo tanto, están inmovilizados. Pero si no hay capilla, si los objetos del culto se hayan en un aposento transformado en oratorio, deja de haber inmovilización porque ya no hay fundo, en este caso; es una verdad decir, que las cosas

1 Championnière y Rigaud, t. 4º, p. 320, núm. 3190; Demolombe t. 9º, p. 149, núm. 266.

mobiliarias empleadas para el servicio divino son del uso de la persona, luego conservan su calidad de muebles (1).

¿Los cuadros, sean ó nó obras de arte, que se hallan en las iglesias católicas son inmuebles por destino? Se supone que allí fueron colocados por el propietario de la iglesia, es decir, por la comuna. La afirmativa no nos parece dudosa. En el catolicismo, las imágenes son el objeto de una especie de culto que se llama latria, y que audazmente pudiera llamarse idolatría. Esto, por lo demás, poco importa en cuanto á los principios de derecho. Supuesto que las imágenes forman parte del culto, están colocadas en la iglesia para su servicio; hay en ello un destino que les imprime el carácter de inmuebles. No se concibe una iglesia católica sin imágenes, lo mismo que una fábrica sin máquina. Luego hay inmovilización por destino, por el hecho solo de haberse colocado una imagen en una iglesia. Lo que es cierto de las imágenes lo es también de los cuadros, porque no es posible suponer que la fábrica permita colocar cuadros profanos en la iglesia de Dios para hacer de ellos un objeto de comercio. Los cuadros son cosas religiosas por el hecho solo de estar colocados en una iglesia para que sirvan á la edificación de los fieles. Siguese de aquí que no pueden venderse separadamente de la iglesia, ó por mejor decir, están fuera del comercio, así como la iglesia, por todo el tiempo que la iglesia, subsiste como tal. Estó se ejecutó sin embargo, de este modo por no sé qué canónigo de la iglesia catedral. La venta es evidentemente nula, y los vendedores tanto como sus herederos son responsables con los propietarios de la iglesia.

Hay aún objetos mobiliarios que se vuelven inmuebles, pero no se sabe suficientemente si son inmuebles por natu-

1 Pothier, *De la comunidad*, núm. 61. Sentencia de Lieja, 2 de Junio de 1860 (*Pasicrisia*, 1861, 2, 111. En sentido contrario, Bugnet, acerca de Pothier, t. 7º, p. 176, nota 3.

raleza ó por destino. Pothier dice que las planchas que sirven para cerrar una tienda son inmuebles. La razón consiste en que son parte de la casa, porque es evidente que algo faltaría á la casa si no tuviese ese medio de cerradura. Según esto, hay que decir que dichas cosas son inmuebles por naturaleza, lo mismo que los demás objetos mobiliarios que están incorporados en la casa. Hay, sin embargo, una duda: las planchas no están incorporadas, sino únicamente colocadas en el fundo, ¿no es llegado el caso de aplicar el art. 524, sobre la inmovilización por destino? Nosotros no lo creemos así; la ley no exige la incorporación propiamente dicha; basta que la cosa mobiliaria forme parte del edificio; ahora bien, en el caso de que se trata, la tienda estaría incompleta sin las planchas que sirven para cerrarla. Esto es decisivo. Otro tanto debe decirse, á nuestro juicio, de las llaves. Pothier dice también que ellas sirven para completar la casa, que forman parte de ella, por más que no estén adheridas (1). La razón para decidir es idéntica.

¿Qué debe decirse de los títulos de propiedad? Se les considera como inmuebles porque siguen y acompañan invariablemente á la propiedad del inmueble (2). Esto es olvidar que la inmovilización es una ficción; luego no puede excederse del texto y del espíritu de la ley. Ahora bien, el texto del art. 524 no comprende en verdad los títulos. ¿Qué decir del espíritu de la ley? ¿Acaso son embargables los títulos de propiedad? ¿acaso á consecuencia de este embargo, la explotación del fundo se vuelve imposible? No hay una sombra de razón para inmovilizar actos que sólo sirven para prueba. Nosotros creemos inútil insistir.

### § III.—DE LA PERPETUA ESTANCIA

469. Ya hemos dicho lo que se entiende por perpetua

1 Pothier, *Tratado de las personas y de las cosas*, núm. 91.

2 Demolombe, t. 9<sup>o</sup>, p. 188, núm. 320, según Zachariæ y Marcadé.

estancia y en qué caracteres se la reconoce (núm. 440). Se pregunta si las definiciones dadas por el art. 525 son restrictivas. Existe un punto en el cual hay acuerdo general. El art. 525 empieza por determinar los caracteres generales de la perpetua estancia, diciendo que «se supone que el propietario ha adherido á su fundo ciertos efectos mobiliarios á perpetua estancia, cuando están fijados con yeso ó con cal ó cemento, ó cuando no se pueden desprender sin fracturarlos y deteriorarlos, ó sin romper ó deteriorar la parte del fundo al que se ha fijado.» Verdad es que la aplicación de esta primera parte del art. 524 es una cuestión de hecho; los términos de la ley nada tienen de restrictivo; todo lo que quiere el código, es que haya un signo exterior de la voluntad del propietario para inmovilizar ciertos objetos, fijándolos perpetuamente á su fundo. Al juez corresponde decidir si hay un signo suficiente de dicha voluntad.

Después de esta definición general de la perpetua estancia, vienen algunas decisiones particulares concernientes á los muebles los más preciosos, espejos, cuadros, estatuas. Aquí surge la cuestión de saber si dichas cosas no se vuelven inmuebles sino con las condiciones determinadas por la ley. Hay debate y duda. Nosotros creemos que las definiciones del art. 524 son restrictivas en este punto. No tienen razón de ser sino siendo restrictivas. ¿Para qué definir que los espejos y cuadros son inmuebles por perpetua estancia cuando el piso á que están adheridos forma cuerpo con el enmaderamiento de las paredes, si hay otros mil medios de inmovilizarlos? El espíritu de la ley nos lleva á la misma conclusión. Se lee en la Exposición de motivos, que el principio de la inmovilización por perpetua estancia no es nuevo; pero, dice Treilhard, se suscitaban numerosas dificultades sobre su aplicación: «Los tribunales reso-

naban con las disputas sobre la cuestión de saber si los cuadros, los espejos y las estatuas habian sido ó no colocados á perpetuidad, porque las leyes no establecian una *regla precisa* para decidir esta cuestión de hecho. Nosotros proponemos que se *prevenga á este respecto toda diferencia* en lo sucesivo, fijando *los signos característicos* de una intención de colocar muebles á perpetuidad. Así se agotará la fuente abundante de pleitos entre los ciudadanos, lo que será un bien muy grande para la sociedad» (1). Así, pues, los autores del código han querido establecer una *regla precisa*, es decir, restrictiva. Han querido *cegar la fuente de litigios* á que daba lugar la cuestión de saber si había ó no un signo de inmovilización; luego el intérprete está ligado por la definición legal. Desde el momento en que nos separemos de la *regla precisa* trazada por el código, los *litigios* reaparecen, y por lo mismo, falla la mira de la ley. Digamos más: los intereses de los terceros acreedores están comprometidos, porque no tendrán ya un medio cierto de asegurarse si la parte más preciosa del mobiliario de su deudor está ó no inmovilizada. Hay sentencias en favor de esta opinión (2).

La opinión contraria ha dominado en la doctrina y en la jurisprudencia. Más adelante diremos cuales son las razones de hecho que han decidido á los tribunales. Bajo el punto de vista de los principios, lo que se dice por la interpretación extensiva tiene poco valor. Se pretende que el código asienta una regla general, al final del art. 524, en estos términos: «son también inmuebles por destino, todos los efectos mobiliarios que el propietario ha fijado al fundo perpetuamente.» El art. 525, se dice, no hace más que aplicar esta regla exigiendo que la intención de inmovilizar

1 Treillard, Exposición de motivos, núm. 8 (Loché, t. 3º, p. 30).

2 Hennequin, t. 1º, p. 54; Colmar, 16 de Marzo de 1826; París, 20 de Febrero de 1833 (Daloz, *Bienes*, núm. 110).

se manifieste por signos exteriores. Según esta opinión, el largo art. 524 se vuelve inútil, se le borra del código; bastaba agregar al art. 524 que la intención de inmovilizar debía manifestarse con signos exteriores. Se conviene en que es importante que dichos signos no sean dudosos. No hay más que un medio de prevenir la duda, y es atenerse á las definiciones de la ley (1).

470. Lo que ha dominado á la jurisprudencia, notablemente en la inmovilización de los espejos, es que los lambriles de que habla el código ya no se usan; la madera del espejo se aplica simplemente á la pared ó al papel tapiz; sin embargo, la intención del propietario es adherirlos perfectamente al fundo, para sacar de los aposentos un alquiler más ventajoso. Es necesario, se dice, tener en cuenta estas costumbres nuevas, á fin de poner la ley en armonía con los cambios que se producen en la sociedad (2). Ninguna cosa mejor que ésta, si el intérprete fuese legislador; pero el juez no debe modificar la ley según las necesidades del estado social, porque esta es misión del legislador. La mayor parte de las sentencias ningún valor doctrinal tienen, porque apenas están motivadas (3). La corte de casación ha adoptado la opinión consagrada por las cortes de apelación (4). Ella asienta como principio que los términos del art. 525 no son limitativos, que en él no se dice que la voluntad de inmovilizar no puede resultar sino de los signos que estén indicados. De antemano hemos contestado á dicha argumentación. La corte dice que si la primera parte del art. 525, que contiene la regla general, es únicamente

1 Aubry y Rau, t. 2º, p. 29, nota 67.

2 Demolombe, t. 9º, p. 182, núm. 309. Ducaurroy, t. 2º, p. 18, número 27.

3 París, 10 de Abril de 1813 (Daloz, *Bienes*, núm. 112). Bruselas, 14 de Junio de 1821, (*Pasarisiz*, 1821, p. 463).

4 Sentencia de denegada apelación, de 8 de Mayo de 1850 (Daloz, 1850, 1, 269).