

explicativa, lo mismo debè ser la segunda: nosotros contestamos que basta leer el texto para convencerse de que establece una diferencia entre la regla general y las definiciones especiales concernientes á los espejos, cuadros y estatuas; y también á estos objetos preciosos se refiere el pasaje de la Exposición de motivos que nosotros hemos citado.

Desde el momento en que se abandona el principio de la interpretación restrictiva, deja de haber límites para lo arbitrario. En vano los autores dicen que el art. 525 exige un signo exterior de la voluntad que el propietario tiene de inmovilizar perpetuamente; el texto ya no establece dicha condición de una manera expresa como tampoco define expresa y restrictamente los caracteres exteriores de la inmovilización á perpetuidad. Así es que la corte de París ha ido hasta decidir que la voluntad del propietario es suficiente para inmovilizar los espejos, sin signo exterior de ninguna clase. La sentencia parte del principio de que los objetos que el propietario coloca en el fundo para el servicio y explotación de éste, son inmuebles por destino; ahora bien, el que, al construir una casa, coloca en ella espejos para facilitar su alquiler, los destina al servicio de la casa; luego se vuelven inmuebles (1). Se ve que la corte se aparta enteramente del art. 525; deja á un lado el principio de la inmovilización á perpetuidad, para atenerse al principio de la inmovilización por destino agrícola ó industrial establecido por el art. 524. Esto es confundir dos órdenes de ideas por completo distintas. En el caso del art. 524, el interés público es lo que inmoviliza: en el caso del 525 es la voluntad del propietario, pero la ley no quiere que esta voluntad se manifieste de un modo arbitrario; hé aquí por qué

1 París, 11 de Marzo de 1853 (Dalloz, 1853, 5, 46).

ha tenido que definir los signos exteriores de la inmovilización.

La corte de casación comenzó por abundar en dicha interpretación, de tal manera extensiva, que ni la queda del art. 525. Una sentencia de la corte de París había resuelto que los espejos se volvían inmuebles por el hecho solo de haber sido colocados para facilitar la explotación del inmueble en hotel amueblado, en el sentido de que eran necesarios para aumentar el precio del alquiler. La corte de casación rechazó el recurso, fundándose en que el art. 525 es simplemente enunciativo, y que á los tribunales corresponde investigar si, conforme á ciertas circunstancias, no es evidente que los espejos que guarnecen un aposento han sido puestos allí á perpetuidad (1). En apariencia, la corte mantiene el principio de la perpetua estancia; y en realidad lo abandona; ya no se trata de un signo exterior que manifieste la intención de inmovilizar: todo género de *circunstancias* bastan para revelar esa voluntad ¡Hé aquí la plena incertidumbre, y no obstante á esta incertidumbre había querido el legislador antiguo poner un término trazando una regla precisa!

La corte de casación se apercibió de que había excedido todos los límites de la interpretación extensiva. Volvió sobre sus pasos. Una sentencia reciente restableció la distinción de la inmovilización por destino agrícola ó industrial de la inmovilización por perpetua estancia. Mantuvo el sistema de la interpretación extensiva, pero con graves restricciones. En primer lugar, la corte dice que las reglas del art. 525 no son rigurosamente limitativas; luego lo son en cierto sentido, y ¿cuál es éste? La sola intención del propietario no es suficiente para inmovilizar los espejos; debe *necesariamente* justificarse por el hecho material de una

1 Sentencia de 11 de Marzo de 1853 (Dalloz, 1853, 1, 167).

adherencia *aparente* y *duradera*. Esta es la interpretación analógica más bien que la interpretación extensiva. Por aplicación de este principio, la corte casó un fallo dado en materia fiscal que había declarado inmuebles unos espejos, limitándose á hacer constar que conforme á los usos actuales, un aposento no está completo sino con espejos, sin mencionar ningún *signo exterior de incorporación*. Esta es una interpretación restrictiva á medias; si la corte no ha ido más lejos, es porque los hechos dominan el derecho, aun en casación; como hay usos y necesidades nuevas, dice la sentencia ¿por qué no admitirlos si prueban de una manera igualmente cierta la intención de inmovilizar? (1). Nosotros contestamos que si hay que invocar, únicamente al legislador corresponde la tarea.

471. El art. 525 declara inmuebles las estatuas que están colocadas en una hornacina practicada expresamente para recibirlas; la ley agrega: «Aunque puedan quitarse sin fractura ó deterioro.» ¿Quiere decir esto, que las estatuas jamás son inmuebles si nó se ha practicado una hornacina para recibirlas? El texto mismo prueba que las estatuas serían igualmente inmuebles si estuviesen adheridas al fundo, de suerte que no pudieran quitarse sin fractura ni deterioro. Esta es la aplicación del principio general de la perpetua estancia ¿Qué debe resolverse si las estatuas están colocadas en un pedestal, en un jardín? La cuestión es debatida y hay alguna duda. Nosotros creemos que debe aplicarse el principio general sobre la perpetua estancia. Esto equivale á decir, que no es suficiente que el pedestal esté adherido al suelo para que la estatua esté inmovilizada, se necesita que la estatua misma esté fijada al pedestal, de modo que no pueda desprenderse sin fractura ni deterioro. En favor de la opinión contraria, se dice que faltaría algo al jardín

1 Sentencia de casación, 17 de Enero de 1859 (Dalloz, 1859, 1, 68).

si se quitase la estatua, supuesto que ésta es el complemento del pedestal. Esto es verdad, pero no impide que la estatua siga siendo mueble, supuesto que lo es por su naturaleza, y que no se ha cumplido la condición requerida para la inmovilización (1).

#### § IV. - CONSECUENCIAS DE LA INMOVILIZACION.

472. Según los términos del art. 1615, la obligación que incumbe al vendedor de entregar la cosa, comprende sus accesorios y todo lo que se ha destinado á su perpetuo uso. Siguese de aquí que los inmuebles por destino están comprendidos en la venta del fundo al que están adheridos, sea por destino agrícola ó industrial, sea por perpetua estancia, aun cuando el acta de venta no los enunciasen. Y no hay que distinguir entre las ventas voluntarias y las forzadas, supuesto que es de principio que, cuando la justicia vende y adjudica objetos embargados por expropiación, vende por el deudor y de la misma manera que éste lo hubiese hecho (2).

Si, al vender, el propietario se hubiese reservado el derecho de quitar los muebles, los inmuebles por destino pertenecerían al comprador. Tales serían los caballos é instrumentos aratorios colocados en el fundo por el propietario que cultiva él mismo: se ha fallado que estos objetos mobiliarios, convertidos en inmuebles por destino agrícola, no podían ser reclamados por la viuda y los herederos del propietario, los cuales se habrían reservado el derecho de quitar los muebles (3).

1 Demante, t. 2º, p. 407, núm. 347, bis 3. En sentido contrario, Demolombe, t. 9º, p. 185, núm. 312 y los autores que él cita.

2 Pothier, *De la comunidad*, núm. 40. Riom, 30 de Agosto de 1820 (Dalloz, *Bienes*, núm. 126).

3 París, 8 de Febrero de 1833 (Dalloz, *Bienes*, núm. 127).