

En este caso, es también la voluntad del propietario, es lo que moviliza porque él es el que cesa la explotación ó el que la hace imposible.

Venimos á parar en la conclusión, que siempre por la voluntad del propietario es por lo que cesa la inmovilización: ¿Tiene él en este particular un poder absoluto, ó su derecho está limitado por el de los terceros, acreedores hipotecarios? En el título de las *Hipotecas*, diremos en qué sentido derecho de los acreedores hipotecarios limita el derecho del propietario.

§ VI.—APRECIACION DE LA CLASIFICACION DE LOS INMUEBLES.

477. Un autor moderno, que goza de cierta reputación, ha hecho una viva crítica de la clasificación que acabamos de exponer. Nosotros no reconocemos en Marcadé la autoridad que han querido darle: por su estilo dogmático é incisivo, ha cautivado á la juventud de las escuelas; ahora bien, nada es más funesto como ese espíritu de denigración que intenta abatir todo para élevar una reputación nueva sobre los escombros de los viejos nombres demolidos. El sentimiento del respeto tiende á borrarse en nuestras sociedades democráticas. Y sin embargo, no hay sociedad posible sin el respeto á la ley, que es la expresión de la soberanía nacional. Sobre todo á los que estudian el derecho y que están llamados á practicarlo, es á los que se necesita enseñar á respetar la voluntad del legislador. Ellos son los ministros de esta especie de culto, y no se predica bien, sino con el ejemplo. Aun quedándose en el terreno más modesto de nuestra ciencia, es importante que los intérpretes de la ley la respeten, si no deja de haber base para la interpretación lo arbitrario de las voluntades individuales vendrán á parar en el caos. Por esta razón insistimos en una crítica que, á nuestro juicio, no tiene ningún fundamento. Nosotros

predicamos el fetiquismo, porque el progreso es nuestra bandera y el libre pensamiento nuestra divisa. Deben señalarse los defectos de la ley, pero hay que hacerlo con un espíritu de perfeccionamiento y por tanto de moderación. Después de todo, la indulgencia es cosa fácil para los intérpretes del código Napoleón, porque ¿acaso hay una compilación de leyes que le sea superior?

Marcadé halló la clasificación del código de tal manera mala que la abandona. El intérprete no tiene oste derecho; está ligado por la ley, y por mala que ésta sea debe aplicarla. ¿Pero es cierto que en esta materia los autores del código hayan dado prueba de irreflexión? Hay imperfecciones, nosotros las señalaremos; pero de aquí á decir que el legislador ha establecido principios contradictorios y que necesariamente hay que sacrificar el uno al otro, hay mucha diferencia (1).

478. El código distingue cosas que son inmuebles por su naturaleza y otras que lo son por destino. Entre los inmuebles por naturaleza, el código coloca los edificios y las plantaciones. Más exacto habría sido distinguirlos. Ya hemos hecho la observación. Las construcciones y los frutos pendientes por ramas ó raíces son inmuebles por incorporación más bien que por naturaleza. Esto es un vicio de clasificación, pero como no da lugar á ninguna dificultad práctica, es inútil detenerse. ¿Se ha equivocado el legislador al distinguir los inmuebles por destino de los inmuebles por naturaleza ó por incorporación? Para contestar á la pregunta de una manera precisa, hay que considerar aparte los dos casos de inmovilización por destino.

Nadie pondrá en duda que haya excelentes razones para inmovilizar los objetos mobiliarios que son necesarios á la

1 Marcadé, *Curso elemental*, t. 2º, p. 329, y siguientes, de la 4ª edición (art. 525, núms. 1-3).

explotación de un fundo agrícola ó industrial. Hay un interés público en la cuestión; el cultivo de las tierras, la marcha de las fábricas se suspenderían si los instrumentos sin los cuales la agricultura y la fabricación serían imposibles, pudieran desprenderse por un embargo inmobiliario. Luego deben ser inmovilizados. ¿Se necesitaba confundirlos con los inmuebles por naturaleza ó por incorporación? Es verdad que no se podía poner en la misma línea el suelo y los animales ó utensilios que sirven para cultivar la tierra. ¿Pero no se debía formar una sola clase de inmuebles de los objetos mobiliarios que se vuelven inmuebles por incorporación y de los que lo son por destino agrícola ó industrial? ¿Existe una diferencia jurídica entre las construcciones y plantaciones, por una parte, y los objetos mobiliarios sin los cuales dichas construcciones y plantaciones no satisfarían su destino? El propietario del suelo construye una fábrica; las piedras, las maderas, el fierro que se emplea se vuelven inmuebles por incorporación, el código dice que por naturaleza. En seguida, él coloca unas máquinas en la fábrica, y ¿difieren éstas de los objetos mobiliarios que constituyen el edificio? La diferencia es palpable; las piedras, las planchas y la madera, ya no tienen existencia distinta, han sido transformadas en edificio, y formando éste cuerpo con el suelo, se concibe que él código los llame inmuebles por naturaleza. ¿Y acaso los utensilios que sirven para la explotación de la fábrica han cambiado también de naturaleza? Nó, ellos conservan su individualidad primera, es decir, su calidad de muebles; si el legislador los coloca entre los inmuebles, es únicamente por interés de la industria, es decir, en razón de su destino. Luego la distinción está justificada. Queda por saber si de hecho es posible distinguir los objetos mobiliarios convertidos en inmuebles por incorporación de los objetos mobiliarios con-

vertidos en inmuebles por destino. Respecto al destino agrícola, no hay duda alguna; los animales colocados en un fundo no se confunden con éste. La naturaleza de las cosas quiere que no se pongan en una misma línea un fundo de tierra y los animales que sirven para el cultivo, y en verdad que nada tan fácil como distinguirlos. Lo mismo sucede con los utensilios aratorios. La cosa es más difícil cuando se trata del destino industrial. Cuando los objetos mobiliarios inmovilizados por interés de la industria conservan su naturaleza individual, la razón y el derecho establecen la distinción; basta abrir los ojos para ver que los utensilios empleados en una fábrica no forman cuerpo con la fábrica. Pero cuando una máquina está adherida al establecimiento industrial de manera que forme cuerpo con el edificio, podría decirse que la máquina y el edificio no hacen más que una sola cosa; que ni la razón ni el derecho exigen que se distinga la maquinaria de la fábrica, la cual dejaría de serlo sin aquella máquina. Como se hace la misma objeción para los objetos mobiliarios inmovilizados por perpetua estancia, á ello contestaremos más adelante. Por el momento, nos limitamos á hacer constar que es muy fácil distinguir los inmuebles por destino industrial de los inmuebles por naturaleza. La naturaleza inmoviliza los edificios porque forman cuerpo con el suelo y porque son tan necesarios al hombre como el suelo. Mientras que las fábricas son una obra artificial, una creación de la industria moderna; las invenciones que las multiplican datan de nuestro siglo. No se pueden asimilar á la obra de la naturaleza unos establecimientos que los hombres han ignorado durante millares de años. La fábrica difiere de las casas que se construyen para habitación; la fábrica tiene por objeto el trabajo, la producción de la riqueza; todo lo que sirve para el trabajo

en un establecimiento industrial se vuelve inmueble por destino. Poco importa que los objetos mobiliarios estén ó nó materialmente fijos al fundo, el primer obrero que llegue sabrá decir qué instrumentos son necesarios para la fabricación: estos son los inmuebles por destino industrial.

479. La verdadera dificultad comienza cuando se trata de los objetos mobiliarios inmovilizados por perpetua estancia. ¿De qué manera distinguirlos, por una parte, de los inmuebles por destino agrícola ó industrial, y por otra parte, de los inmuebles por incorporación que el código llama inmuebles por naturaleza? Fácil es reconocer los objetos mobiliarios por perpetua estancia, ateniéndose al texto de la ley, como nosotros lo hemos hecho. Aun después de la última sentencia de la corte de casación, se necesita un signo exterior que claramente indique la voluntad que el propietario tiene de inmovilizar ciertos objetos mobiliarios: luego sin signos exteriores no puede tratarse de una inmovilización por perpetua estancia. El destino industrial ó agrícola no exige signo material; es un vínculo moral que liga las cosas mobiliarias á un fundo, el interés de la industria ó de la agricultura. En la inmovilización agrícola ó industrial hay un principio de utilidad pública; éste es un segundo carácter que distingue esta inmovilización de la que se hace por perpetua estancia. En ésta, el destino depende únicamente de la voluntad del propietario; cuestión de gusto, de conveniencia y hasta de capricho.

Puede, no obstante, suceder que la perpetua estancia se confunda con el destino industrial, y esto es cuando una máquina necesaria á una fábrica está adherida al fundo por uno de los medios exteriores que constituyen la perpetua estancia. En este caso hay todo á la vez, inmovilización por perpetua estancia é inmovilización industrial; es que domina ciertamente el interés de la industria, porque no

por conveniencia personal colocó el fabricante aquella máquina en su fundo, sino como instrumento de explotación; luego hay inmovilización por destino industrial más que por perpetua instancia. Si la máquina se ha fijado sólidamente al fundo es porque así lo exige la naturaleza del fundo, luego también por un motivo industrial.

480. Queda en pie el punto realmente difícil: ¿de qué manera distinguir la inmovilización por perpetua estancia de la inmovilización por incorporación? Recordemos desde luego que la ley no la llama así, sino que dice que los edificios son inmuebles por naturaleza. Esto nos pone en la vía de la diferencia que existe entre los dos casos de inmovilización. En el lenguaje del código, los edificios no son muebles inmovilizados, sino inmuebles con el mismo título que el suelo. ¿Por qué? Porque para el hombre, hay una necesidad igual en que los edificios tanto como el suelo en el cual están asentados sean inmuebles. ¿Qué sucederá si se pudieran embargar mobiliariamente ó reivindicar los materiales que constituyen el edificio? El no podría ya vivir porque dejaría de tener habitación. En este sentido, la ley tiene razón para calificar los edificios de inmuebles por naturaleza. Esto explica una diferencia que existe entre los edificios y los inmuebles por destino. Cuando un tomador ó un detentador cualquiera construye en el suelo que no le pertenece, la construcción se vuelve *inmueble* por naturaleza. Mientras que el propietario solo tiene poder para inmovilizar por destino. Y es que para los edificios hay un motivo de necesidad, mientras que para los muebles inmovilizados por destino, no hay más que un motivo de utilidad. ¿Qué importa que la casa este construida por un locatario? No por esto la casa es menos necesaria para la habitación de los hombres, luego hay necesidad de que sea inmueble; mientras que si un arrendatario coloca animales

en el fundo, ó si fija en él objetos mobiliarios, él obra únicamente en su interés, interés pasajero que no es suficiente para inmovilizar.

No obstante, en este punto seámos permitidos criticar la teoría del código civil. Ella es exacta en tanto que se trata de inmuebles por perpetua estancia; no se concibe que un detentador temporal tenga ese espíritu de perpetuidad; hay en esto una contradicción en los términos. ¿Pero por qué el arrendatario no había de tener el derecho de inmovilizar los animales que pone en el fundo para cultivarlo? En vano se dice que él no obra sino por interés personal. Esta es una sutileza jurídica desmentida por los hechos; el arrendatario es el verdadero representante del interés agrícola, debe cultivar de modo que conserve el fundo y lo mejore; luego entra el interés de la agricultura cuando él coloca animales en el fundo, y por consiguiente los animales deberían ser inmuebles. Y lo que es cierto del destino agrícola lo es también del destino industrial.

481. Volvemos á los inmuebles por perpetua estancia. A atenerse á los signos exteriores que fijan un objeto mobiliario al fundo, podría decirse que tales objetos, como incorporados al suelo, forman cuerpo con él, y deben, por consiguiente, considerarse como inmuebles por naturaleza. De ahí el reproche de inconsecuencia, de contradicción que se dirige al código civil. Las puertas son inmuebles por naturaleza, y ¿por qué nó los espejos cuando están fijados á la chimenea? En teoría puede contestarse: Es necesario que las puertas sean inmuebles por naturaleza; para impedir que los acreedores mobiliarios las tomen, lo que volvería inhabitables las casas, y los hombres no pueden vivir sin habitación; no es necesario que los espejos sean inmuebles por naturaleza, porque una casa puede muy bien estar habitada aun cuando en ella no se encuentre un solo espe-

jo. Ciertamente es que la ley permite al propietario que inmovilice los espejos, pero esto no es más que una facultad que él puede usar ó nó, y si la usa, se necesita que se conforme con las prescripciones del código civil, dando á conocer por signos exteriores su voluntad de inmovilizar los espejos. El interés de los terceros acreedores está aquí en lucha con el interés del poseedor de la casa; la ley los concilia, primero no permitiendo inmovilizar más que al propietario, en seguida imponiendo ésto condiciones rigurosas que ponen bajo advertencia á los terceros ó impiden que sean burlados.

Queda una dificultad de hecho. ¿De qué manera distinguir lo que forma parte del edificio y lo que, por consiguiente, es inmueble por naturaleza, de las cosas que están simplemente adheridas al fundo por perpetua estancia, y que, por tanto, son inmuebles por destino? A Marcadé se le figura insoluble la dificultad. Nosotros creemos que el primer arquitecto advenedizo, digamos mejor, el primer maestro de obras ó carpintero resolverá, sin vacilar, cuáles son los objetos mobiliarios que forman parte del edificio, cuáles son los que, aun estando adheridos perpetuamente al fundo, conservan su existencia individual á la vez que se vuelven inmuebles por destino. Cuestión de derecho, realmente no la hay. Así es que se pregunta si las llaves forman parte del edificio y si, con este título, son inmuebles por naturaleza. El juríconsulto podría vacilar y decir que las llaves no están incorporadas al edificio, y que, por lo mismo, no hay inmovilización por incorporación y que á lo sumo hay inmovilización por destino. Nosotros creemos que el obrero no vacilará. Si un maestro de obras emprendiese la construcción de una casa, ¿podría entregarla sin llaves? Esto decide la cuestión. Si el juez se halla emba-

razado, que ordene una vista de ojos, y los hombres del oficio lo ilustrarán (1).

482. Después de haber criticado la ley, Marcadé acaba por decir que ésta es una discusión ociosa, puesto que no tiene ninguna importancia práctica. Esto no es exacto. Ya hemos indicado nosotros una diferencia práctica entre los inmuebles por naturaleza y los inmuebles por destino. El propietario solo puede inmovilizar por destino; el tomador no puede, mientras que todo detentador del fundo, construyendo en el, imprime á la construcción la calidad de inmueble por naturaleza. Nosotros hemos dicho la razón de esta diferencia.

El art. 553 establece que cuando se han hecho las construcciones por un tercero y con sus materiales, el propietario del fundo tiene derecho ó para retenerlo ó para obligar al tercero que los quite. Esta disposición no se aplica á los objetos mobiliarios colocados en un fundo. Los detentadores que no son propietarios no tienen el derecho de inmovilizar por destino; los objetos mobiliarios colocados en el fundo, sea por destino agrícola ó industrial, sea con un espíritu de perpetuidad, siguen siendo muebles, y no forman parte de las construcciones; luego el art. 553 es inaplicable. Suponiendo que el poseedor, propiamente dicho, pueda inmovilizar, de todos modos cierto es que los inmuebles por destino ó perpetua estancia no están comprendidos en los edificios, y que, por consiguiente, no habría que aplicar el art. 553.

El art. 554 dice que cuando un propietario emplea en construcciones ó en plantaciones objetos mobiliarios que no le pertenecen, el propietario de dichos muebles no puede reivindicarlos. De donde se sigue que si los muebles están únicamente colocados en el fundo por destino, el

1 Compárese, Demolombe, t. 9º, p. 164, núms. 284 y 295; Aubry y Rau, t. 2º, ps. 17 y 18.

propietario los podía reivindicar. Demolombe admite este derecho de reivindicación; lo que constituiría una diferencia nueva entre los inmuebles por naturaleza y los inmuebles por destino. A decir verdad, la diferencia no es más que nominal, porque en nuestro derecho francés, la reivindicación de los muebles no está admitida; no lo está por lo menos sino en rarísimos casos, como lo diremos al tratar de la *Posesión*.

El vendedor de objetos mobiliarios no pagados tiene un privilegio y un derecho de reivindicación, y conserva este derecho si los muebles han sido inmovilizados? En derecho francés, la cuestión es debatida; ha sido resuelta por la ley hipotecaria belga (art. 20, núm. 5). La emplazamos para el título de las *Hipotecas*.

Si el deudor que ha hipotecado un inmueble moviliza los efectos mobiliarios que estaban inmovilizados por incorporación ó por destino ¿el acreedor hipotecario tiene derecho á perseguirlos en manos de los terceros? ¿Debe distinguirse entre los inmuebles por incorporación y los inmuebles por destino? Estas cuestiones las aplazamos igualmente para el título de las *Hipotecas*, en donde está su verdadero asiento.

La inmovilización por incorporación ó por destino hace también su papel en el secuestro inmobiliario. Estando esta materia fuera de nuestro trabajo, la dejamos á un lado. Lo que hemos dicho basta para probar que la clasificación del código no es tan mala ni tan ociosa como se dice (1).

SECCION III.—De los bienes inmobiliarios por el objeto á que se aplican.

483. El art. 525 dice que: «Son inmuebles por el objeto á que se aplican, el usufructo de las cosas inmobiliarias,

1 Demolombe, t. 9º, p. 172, núms. 297-305.