

## 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.

Cuando 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. Durantón, t. 4º, p. 38, núm. 7. Demante, 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 exigé 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. Únicamente 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 juriconsultos 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 35.