

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 habría 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 había 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, fijándolos 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 (Daloz, 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 éi, hasta el punto de que podría decirse que se vuelve inmueble por naturaleza: así se ha sostenido, como más adelante 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 serian 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 chimeréa, 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 (1). 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 INMOVILIZACION 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-Préfela, 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 Loaré, 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 Durantón, 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.