

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.

todos reconocen que un rebaño de ovejas se vuelve inmueble por destino. La palabra *cultivo* debe entenderse en el sentido de la definición dada por el art. 524: desde el momento en que los animales se *colocan* en un fundo para el *servicio* y la *explotación* de éste, son inmuebles por destino. Ahora bien, animales que se colocan en un fundo para que se nutran con los productos de éste, están ciertamente ligados al servicio del fundo, porque éste es uno de los modos más productivos de explotar una hacienda cuando comprende praderas de las que frecuentemente no puede hacerse otro uso. El espíritu de la ley nos parece decisivo. Si dichos animales siguiesen siendo muebles, podrían ser embargados separadamente del fundo; de lo que resultaría que la explotación de éste se estorbaría y se comprometería, no pudiendo utilizarse las yerbas de las praderas; ahora bien, precisamente para prevenir dicho grave inconveniente es por lo que el legislador ha admitido la inmovilización por destino agrícola. Se objeta que la expresión *fixos al cultivo* implica que los animales están colocados en el fundo á perpetuidad. De antemano hemos contestado, probando que la inmovilización por destino no exige el espíritu de perpetuidad.

444. No es suficiente que los animales estén *colocados* en un fundo, y nutridos con los productos de éste para que se vuelvan inmuebles: se necesita, además, que *sirvan* al fundo, que formen parte de la explotación agrícola. Esto es lo que ordinariamente se expresa diciendo que los animales deben ser necesarios al cultivo. Es evidente que los que sirven á la persona no son inmuebles: no hay razón ninguna para inmovilizarlos; tales serían los caballos de lujo. La aplicación del principio da lugar á algunas dificultades.

Se pregunta desde luego ¿si todos los animales que se

hallan en un fundo y que se emplean en el servicio de éste son inmuebles? ¿O no son inmuebles sino cuando realmente son necesarios al cultivo y dentro de los límites de esta necesidad? Es claro que no puede depender de la voluntad arbitraria de un propietario inmovilizar todo los animales que quisieré colocar en un fundo, porque lo que inmoviliza es el interés de la agricultura y no la voluntad del propietario. Síguese de aquí que si hubiere en el fundo animales que no fuesen necesarios al cultivo, por más que fueren empleados, serían muebles. Queda por saber quien debe rendir la prueba de que los animales son ó nó necesarios al cultivo. Hay que distinguir si el propietario mismo cultiva ó si da los bienes en arrendamiento. Si él cultiva se aplican los principios generales sobre la prueba. Un acreedor personal se apodera de los animales colocados en un fundo; el propietario pretende que son inmuebles por destino, á él corresponde probarlo, supuesto que se vuelve actor por la excepción que opone; luego á él toca establecer que los animales son necesarios para el cultivo. Si el propietario da los bienes en arrendamiento, hay que hacer diversas distinciones que resultan del art. 522.

El art. 522 dice: «Los animales que el propietario del fundo entrega al arrendatario para el cultivo, estimados ó nó, se reputan inmuebles en tanto que permanezcan ligados al fundo por efecto de la convención. Los que da *en arrendamiento* á otras personas que no sean el arrendatario son muebles.» Luego hay que hacer una primera distinción. Para que los animales sean inmuebles, se necesita que sean entregados por el propietario del fundo á aquél que retiene el fundo en arrendamiento; se le da el nombre de arrendatario cuando paga un censo en dinero; si él cultiva entregando al arrendador una porción de los frutos, toma el nombre de colono aparcerero, y de colono á medias cuando esta porción

es de la mitad. La convención por la cual el propietario entrega á su arrendatario un fundo de ganado destinado al cultivo se llama arrendamiento de fierro (*cheptel de fer*) (art. 1821). Esta expresión viene de los países en donde es usado el *cheptel*, y en donde es costumbre decir que una cosa es de fierro cuando está inmovilizada por destino: esto marca enérgicamente que los animales están fijos al fundo como si con él formasen cuerpo. ¿Basta que el arrendador entregue animales al arrendatario para que éstos se vuelvan inmuebles? Nó, la ley agrega *para el cultivo*. Siempre es el interés de la agricultura lo que inmoviliza, que el propietario mismo cultive ó que dé en arrendamiento. No hay más que una diferencia en cuanto á la prueba. Cuando el arrendador entrega al arrendatario animales para el cultivo, la inmovilización se hace por contrato; en este sentido es como la ley dice que «los animales se reputan inmuebles en tanto que permanezcan ligados al fundo por efecto de la convención;» luego también ésta prueba la inmovilización.

Si un acreedor personal, sea del arrendatario, sea de arrendador, se apodera de esos animales, el demandado no tendría más que oponer el contrato, que probará que los animales están destinados al cultivo y son por consiguiente inmuebles. ¿Quiere decir esto que necesariamente todos los animales entregados al arrendatario sean inmuebles? Nó; si, aunque entregados al arrendatario, nó fuesen necesarios al cultivo, seguirán siendo muebles; porque no depende de la voluntad arbitraria del propietario inmovilizar animales cuya inmovilización no exige la agricultura. Así, pues, el acreedor embargante sería admitido á probar que los animales que él embarga no son necesarios al cultivo; pero á él atañería rendir esta prueba, porque la convención pasada entre el arrendador y el arrendatario esta-

blece hasta prueba en contrario, que los animales están inmovilizados por destino agrícola.

Estos principios reciben su aplicación, aun cuando los animales entregados al arrendatario hubiesen sido estimados. En el antiguo derecho, la cuestión era debatida. Se invocaba el adagio que dice que la estimación equivale á venta. Pero este adagio no es cierto sino cuando la parte que entrega objetos mobiliarios valorizados tiene interés en que se vuelvan propiedad del que los recibe; mientras que en el *cheptel*, el arrendador está interesado en que los animales sigan siendo de su propiedad, porque si se volvieren propiedad del arrendatario, serían muebles, y podrían, por consiguiente, ser embargados sin el fundo, lo que comprometería la explotación y por lo tanto, los intereses del arrendador. Tal era la opinión de La Thaumassière, adoptada por Pothier; el código civil la ha consagrado por estos términos del art. 522: *estimados ó nó*. Y en el título del *Arrendamiento*, el art. 1822, dice formalmente que la estimación del *cheptel* dado el arrendatario no le trasfiere su propiedad; en el título del *Arrendamiento*, diremos cuál es el efecto.

Se ha fallado, por aplicación de estos principios, que los animales dados en *cheptel* son inmuebles, aún cuando no se les emplee en el cultivo de las tierras, si sirven para consumir los forrajes ó si procuran abonos. A este título, los animales jóvenes criados en los dominios son igualmente inmuebles, porque son útiles al cultivo por los abonos que proporcionan.

445. Nosotros hemos dicho que, en el caso previsto por el art. 522, la inmovilización es convencional. ¿Pero tiene que ser expresa la convención? La corte de Bruselas así lo ha fallado. Puede decirse en favor de esta decisión que la inmovilización es una ficción, luego es una excepción no so-

lamente del derecho común, sino también de la naturaleza de las cosas, y la excepción no debe escribirse en el contrato (1). Nosotros preferimos, no obstante, la opinión contraria. En principio, el consentimiento puede expresarse tácitamente tanto como de una manera expresa. Es verdad que las excepciones no se presumen y que deben estipularse. ¿Pero puede decirse que la inmovilización agrícola es una verdadera excepción? Esta es una regla establecida por interés de la agricultura: ¿por qué ésta regla no recibiría su aplicación en virtud de un consentimiento tácito? En el caso presentado á la corte de Bruselas, el propietario había comenzado por cultivar él mismo, luego los animales que empleaba en el cultivo eran inmuebles en el momento en que el dió el dominio en arrendamiento; él los dejó en el fundo. ¿Acaso no era para asegurar su explotación? Dichos animales habían seguido siendo su propiedad. Ahora bien, ¿podían seguir siendo su propiedad sin ser inmuebles? Nosotros no lo creemos, supuesto que estaban destinados á la agricultura.

446. En definitiva, el destino agrícola es el elemento esencial de la inmovilización. La ley lo dice en los artículos 522 y 524. Aquí se presenta una nueva dificultad. ¿Este destino debe ser exclusivo? Se ha fallado, y con razón, que los animales se vuelven inmuebles desde el momento en que se emplean en el cultivo, aunque sirvan todavía para otros usos: tales como los bueyes que labran la tierra, conducen los henos, estiercol, trigo y otros productos de la hacienda, y en los tiempos de sequía transportan leña. Este transporte por más que sea extraño al cultivo, no impide que los bueyes estén ligados al cultivo, como lo

1 Bruselas, 8 de Agosto de 1811 (Daloz, *Bienes*, núm. 68), y 1º de Febrero de 1854 (*Pasvrisia*, 1854, 2, 337). Hennequin, t. 1º, p. 25. En sentido contrario, Daloz, núm. 68.

quiere el art. 524. El espíritu de la ley no deja duda alguna. La explotación de las tierras, en el caso en cuestión, ¿no se volvería imposible si los bueyes pudieran ser embarcados separadamente del fundo? Esto decide la cuestión (1).

Si los animales no se destinan al cultivo, no se necesita decir que permanecen muebles, porque en este caso el motivo de la inmovilización cesa. Hé aquí por qué el art. 522 establece que los animales que el propietario da en arrendamiento á otras personas que no sean el arrendatario ó colono, son muebles. En efecto, el contrato de arrendamiento es extraño á la agricultura, en el sentido de que los animales que constituyen su objeto no están fijados á un fundo agrícola. Según los términos del art. 1800, el arrendamiento ó *cheptel* es un contrato por el cual una de las partes da á la otra un fundo de ganado para que lo conserve, lo alimente y lo cuide. El objeto del contrato es criar á los animales; por consiguiente, los animales conservan su naturaleza de muebles.

447. Puede suceder que los animales estén empleados en el cultivo y que, no obstante, sigan siendo muebles. Así pasa cuando están colocados en el fundo por el arrendatario. Esto es la aplicación del principio general que rige la inmovilización por destino (núm. 434). Por más que el texto sea formal, la cuestión se ha llevado varias veces ante los tribunales; para decidirla bastaba leer los artículos 522 y 524 (2). Nosotros no discutimos cuestiones que han sido resueltas por el texto. Los autores se ahorrarian estos errores manifiestos si tuvieran más respeto á la voluntad del legislador.

Los animales seguirían siendo muebles aun cuando el

1 Bourges, 10 de Febrero de 1821 (Daloz, *Bienes*, núm. 69).

2 Agen, 12 de Junio de 1812 (Daloz, *Bienes*, núm. 65).

arrendatario los hubiera colocado en el fundo en virtud de una cláusula del arrendamiento. Hay un motivo para dudar en este caso; se podría objetar que los animales están ligados al fundo por el propietario, supuesto que éste ha estipulado que en él se colocasen. El legislador podría tener en cuenta esta consideración; el intérprete nó, porque la ley és formal: los animales no se vuelven inmuebles, en caso de arrendamiento, sino cuando el propietario los entrega al arrendatario (1).

Puede suceder que el arrendatario sea á un tiempo mismo propietario: él emplea algunos animales en el cultivo de las tierras que le pertenecen y de las que tiene en arrendamiento. ¿Estos animales son inmuebles? Una sentencia de la corte de Bruselas los ha considerado como inmuebles, por motivo de que la parte principal de la explotación agrícola consistía en tierras que pertenecían al arrendatario, que las tierras alquiladas no eran más que un accesorio y debían seguir á lo principal, que, por lo tanto, no se podía tomarlas en consideración para declarar muebles el todo ó una parte de los animales (2). Dudamos que ese sea el verdadero motivo para decidir. El interés de la agricultura es lo que inmoviliza, y el propietario es el único que tiene el derecho de representar aquel interés. Luego los animales ligados al cultivo por el propietario son inmuebles; mientras que los que el arrendatario emplea permanecen muebles. Si en alguna explotación agrícola hay terrenos alquilados, los animales que sirven para cultivar esos terrenos, permanecen muebles, mientras que los que sirven para el cultivo de los fundos que pertenecen al cultivador son inmuebles. Poco importa si la mayor parte de las tierras estaba ó nó en arrendamiento, porque no por esto los animales necesarios

1 Lieja, 14 de Febrero de 1824 (*Pasicrisia*, 1824, p. 48), y Dalloz *Bienes*, núm. 65).

2 Bruselas, 31 de Mayo de 1848 (*Pasicrisia*, 1848, 2, 104).

al cultivo de las tierras que pertenecen en propio al arrendatario dejarán de ser inmuebles. Así, pues, la regla de lo principal y de lo accesorio no es lo que resuelve la cuestión, sino el destino que el propietario ó el arrendatario da á los animales. En el sistema de la corte de Bruselas, habria que decir que los animales necesarios al cultivo de las tierras que son la propiedad del cultivador serían muebles, si éstas formasen la parte más pequeña de la explotación agrícola: lo que es contrario, tanto al texto como al espíritu de la ley.

II. De las colmenas.

448. El art. 524 declara á las colmenas para producir miel inmuebles, cuando han sido puestas por el propietario para el servicio y la explotación del fundo. Pothier las considera como muebles. Cierito es que la colmena es mueble; las abejas son también muebles y no podrían volverse inmuebles sino á título de accesión al fundo, lo mismo que los conejos, pichones y peces de los que pronto hablaremos: siendo accesorios de un objeto mobiliario, conservan su naturaleza mobiliaria. Este era el razonamiento de Pothier, y era muy jurídico, cuando se coloca uno en el punto de vista de la accesión. Si el código civil las declara inmuebles, es porque sigue un principio diferente. En el artículo 524, no se trata de la inmovilización por accesión; la ley declara en ese artículo á ciertos objetos inmuebles por el destino agrícola; así, pues, las colmenas se vuelven inmuebles como formando parte de la explotación agrícola (1).

449. En el consejo de Estado, Pelet de la Lozère pidió que se declararan inmuebles los gusanos de seda, como partes

1 Pothier, *Comunidad*, núm. 42. Durantou, t. 4º, núm. 61; Hennequin, t. 1º, p. 32. Demolombe, vacila entre el principio de la accesión y el del destino (t. 9º, p. 135, núm. 277).