

constitutivas del fundo, con el mismo título que las colmenas. Se adujeron buenas razones en apóyo de dicha proposición. Los gusanos de seda son un ramo de cultivo muy importante; formando parte de una explotación agrícola ¿por qué no habían de ser inmuebles? Se hicieron singulares objeciones: los gusanos de seda se renuevan cada año, dijo uno; una tempestad puede destruírlos, dijo el otro. Una tempestad puede también destruir una casa, y por esto ¿cesa ella de ser inmueble? Y porque los gusanos de seda no viven más que un año, ¿las abejas serían inmortales? Bigot Prémeneu y Cambacères hicieron notar que había que remitir la cuestión al código de procedimientos, supuesto que no tenía interés sino para el secuestro (1). Las asambleas deliberantes gustan de las proposiciones aplazadas, que las dispensan de examinar las dificultades. Generalmente, como en el presente caso, son aplazamientos para las calendas griegas.

III. De los pichones, conejos y pescados.

450. Conforme á los términos del art. 524 son, además, inmuebles los pichones de los palomares, los conejos de los conejares, los peces de los estanques ¿Cuál es el motivo de esta inmovilización? Los autores siguen generalmente la doctrina de Pothier que parte del principio de la accesión; él dice que los animales, en tanto que disfrutan de su libertad natural, son poseídos por el fundo más que por el propietario; éste posee un estanque poblado de peces y no pescados, un palomar y no pichones, un conejar y no conejos (2). Esto equivale á decir que esos animales son inmuebles por accesión. Por esto es que Pothier considera á las abejas como muebles; en lugar de acceder al suelo,

1 Sesión de 20 vendimiario, año XII, núm. 14 (Loché, t. 3º, p. 20).

2 Pothier, *Tratado de las personas y de las cosas*, núms. 237, 238.

acceden á la colmena. El código ha rechazado el principio de Pothier en lo referente á las abejas; por este hecho lo ha desechado respecto á los conejos, pichones y pescados; en efecto, pone en la misma línea á todos estos animales, colocando á las abejas entre los conejos y los pescados. Por otra parte, el art. 524 es formal; coloca á los pichones, conejos y peces entre los inmuebles, porque han sido puestos por el propietario para el servicio y la explotación del fundo. Así, pues, se trata de destino agrícola y no de accesión. Puede criticarse la ley como lo hace Marcadé, pero ante todo hay que observarla (1). Es inútil detenernos en estas críticas, puesto que ninguna importancia tienen en la aplicación de la ley.

Todos los autores hacen notar que los conejos que se hallan bajo la mano del hombre en las madrigueras son muebles, lo mismo que los pichones y los pescados de un vivero. A primera vista, esto parece confirmar la doctrina de la accesión. En realidad, esto es la aplicación de un principio general en materia de inmovilización por destino agrícola. La agricultura es lo que inmoviliza; luego es preciso que los animales estén unidos á un fundo agrícola; si están separados del fundo y bajo la mano del hombre, sirve á éste más que al fundo, por lo tanto, conservan su carácter de muebles.

IV. De los utensilios aratorios.

451. ¿Qué es lo que se entiende por utensilios aratorios? La palabra debe tomarse en la más amplia acepción; comprende todo lo que sirve para el cultivo, así es que no solamente los instrumentos de labranza, sino también todo lo que sirve para efectuar la cosecha. De aquí se infiere

1 Demolombe, t. 4º, p. 154, núm. 275. Hennequin, t. 1º, ps. 31-33. Marcadé, t. 2º, p. 330 (art. 525, núm. 1).

que deben considerarse como inmuebles por destino los rodrigones necesarios para la explotación de los viñedos. Pothier distingue si los rodrigones han sido ya puestos en el suelo, ó si todavía no lo han sido; en el último caso, dice él, los rodrigones conservan la calidad de muebles hasta que hayan sido hincados en el suelo y que la vid se haya fijado á ellos; pero desde este momento se vuelven ellos inmuebles, y siguen siendo inmuebles cuando, después de la cosecha, son separados del fundo para volverse á colocar en la primavera (1). La mayor parte de los autores siguen esta distinción: nosotros no vacilamos en resolver con Demante que debe ser rechazada. Pothier procede del principio de la accesión ó de la incorporación: en esta doctrina, los rodrigones son inmuebles porque hacen un solo cuerpo con la vid. Demolombe deduce de esto que por analogía debe aplicarse el art. 432, por cuyos términos los materiales que previenen de la demolición de un edificio y los que se han aglomerado para construir otro nuevo, son muebles hasta que el obrero los haya empleado en una construcción (2). En este punto se toca con el dedo la confusión entre el principio de la incorporación enseñado por Pothier y el principio de la inmovilización por destino consagrado por el código civil. El art. 532 no es aplicable sino cuando se trata de incorporar un mueble á un inmueble. Cuando se trata de inmovilizar un objeto mobiliario por destino, todo lo que la ley exige, es que haya sido colocado en el fundo por el propietario para el servicio y la explotación del fundo; no hay que distinguir si dichos objetos forman cuerpo con el suelo ó nó; la mayor parte jamás se incorpo-

1 Pothier, *Tratado de las personas y de las cosas*, núm. 236; *Tratado de la comunidad*, núm. 39.

2 Demolombe, t. 9º, p. 437, núm. 251, y los autores citados por Aubry y Rau, t. 2º, p. 14, nota 45. En sentido contrario, Demante, *Curso analítico*, t. 2º, p. 403, núm. 346, bis 3.

ran; luego hay que hacer á un lado toda idea de incorporación, y atenerse al principio que rige el destino agrícola. Nosotros concluimos que plantados ó nó, los rodrigones son inmuebles desde el momento en que se llevan al fundo para implantarse. Lo mismo pasa con las pérticas para el lúpulo.

452. ¿Los rodrigones colocados en la vid por un arrendatario ó un usufructuario son inmuebles? Pothier dice que lo son; no dejan, dice él, de estar allí colocados á perpetuidad y, en consecuencia, forman parte de la vid. Esto es una aplicación del principio de la incorporación. Los autores modernos siguen esta doctrina, sin apercibirse de que está en contradicción con el texto de la ley, exigiendo el art. 524, como condición esencial de la inmovilización, que los objetos mobiliarios se hayan colocado en el fundo por el propietario. Se objeta que se consideran como puestos allí por el propietario, supuesto que el arrendatario y el usufructuario se tienen por mandatarios del propietario. El argumento es especioso, sobre todo si los rodrigones deben permanecer al terminar el usufructo ó el arrendamiento. En este último caso, podría decirse que los rodrigones fueron colocados en el fundo por la voluntad del propietario; pero si el usufructuario y el arrendatario pueden llevarse los rodrigones, está fuera de duda que ellos conservan su calidad de muebles (1).

453. Hay que desconfiar, en esta materia, de la doctrina de Pothier; él sigue los principios del derecho romano, y éste no conocía la inmovilización por destino, tal como el código la consagra. Así es que el código declara inmuebles por destino, «los lagares, calderas, alambiques, cuvas y toneles» (art. 524). Pothier distingue los grandes y los

1 Pothier, *Tratado de la comunidad*, núm. 38. Duranton, t. 4º, número 69. Proudhon, *Tratado del dominio de propiedad*, t. 1º, núm. 166.

pequeños lagares; distingue si las cuvas están ó nó hundidas en el suelo, así como los toneles. Deben desecharse todas estas distinciones. Hay que atenerse á las condiciones requeridas por el art. 524 para la inmovilización por destino: los lagares, calderas, alambiques, cubas y toneles son inmuebles si han sido colocados por el propietario para el servicio del fundo. Hay una ligera dificultad para las barricas y toneles. Las vasijas para vino conocidas con el nombre de cubas son muebles por tal título (1). En cuanto á los toneles propiamente dichos, hay que distinguir. Por lo común el vino se vende con su envase; en este caso los toneles sirven al comercio, y son por consiguiente muebles; aquellos al contrario, que se conservan en la bodega para recibir anualmente los vinos hasta que sean vendidos, son inmuebles si el propietario los coloca para la explotación de su fundo. No es necesario decir que los toneles que contienen la bebida del propietario y la de su casa permanecen muebles, puesto que sirven para el uso de la persona más bien que para el fundo. Lo mismo sería respecto á los toneles del vinicultor no propietario; aunque determinados á recibir las cosechas, siguen siendo muebles porque el propietario es el único que tiene derecho á inmovilizar por destino (2).

La misma distinción se aplica á las calderas y alambiques; colocados por un propietario para el servicio y la explotación del fundo, son inmuebles por destino; mientras que, empleados por un destilador, permanecen inmuebles porque no son más que los utensilios de su comercio. El propietario que los coloca en un fundo los destina al servicio de éste

1 Duranton, t. 4º, p. 52, núm. 62. Sentencia de casación, de 30 de Mayo de 1826 (Dalloz, *Bienes*, núm. 86).

2 Proudhon, *Tratado del dominio de la propiedad*, t. 1º, números 131 133.

te; al contrario, para el destilador tales objetos no tienen relación con la explotación del fundo.

V. Semillas.

454. El art. 524 declara inmuebles por destino las semillas dadas, es decir, entregadas por el propietario á los arrendatarios ó colonos aparceros. Esto quiere decir que cada año la parte de la cosecha que se destina á sembrar se inmoviliza por interés de la agricultura. El destino es lo que inmoviliza las semillas; luego ya no puede exigirse, como lo hacia Pothier, según el derecho romano, que los granos se hayan echado en el suelo. Según el derecho francés, las semillas arrojadas á la tierra se vuelven inmuebles por incorporación, ó como el código lo dice, por naturaleza. En cuanto á las semillas que no han sido arrojadas al suelo, se siguen los principios de la inmovilización por destino (1). Luego es necesario que hayan sido entregadas al arrendatario; éste no tiene el derecho de inmovilizar por destino. Pero si el arrendatario siembra granos que le pertenecen, estos granos se incorporan al suelo y se consideran como inmuebles por naturaleza.

455. Cuando el código dice que las semillas dadas al arrendatario son inmuebles, hay que cuidarse de inferir que si el propietario cultiva él mismo, las semillas sean inmuebles. Es, al contrario, porque las semillas empleadas por el propietario para el cultivo son inmuebles, por lo que las que se entregan al arrendatario lo son igualmente. Y ¿por qué las semillas son necesariamente inmuebles? Por aplicación del principio que rige la inmovilización por destino agrícola. Sin semillas, el cultivo sería imposible; luego es importante que cada año se aparten de la cosecha los gra-

1 Pothier, *De la comunidad*, núm. 33. Duranton, t. 4º, núm. 57. P. de D.—TOMO V. 84

nos necesarios para sembrar las tierras, á fin de que éstas puedan estar siempre cultivadas. En este sentido, puede decirse que las semillas se destinan por el propietario para el servicio y la explotación del fundo. Puede preguntarse ¿por qué la ley prevee el caso de las semillas dadas al arrendatario, mientras que nada dice de las semillas empleadas por el propietario? Es que para el arrendatario había un motivo para dudar que no existe respecto al propietario; las semillas que se le entregan se vuelven su propiedad; ahora bien, lo que un arrendatario coloca en un fundo permanece mueble; así, pues, habría podido decirse que las semillas permanecen también muebles en tanto que no han sido arrojadas al suelo. La ley previene esta dificultad aplicando el principio del destino. Esta es la opinión general, salvo el disentiimiento de Zachariæ (1).

456. El código no habla de las cebollas de flores que se plantan en la primavera y que se podan en invierno. Pothier enseña que las cebollas no se vuelven inmuebles por el hecho solo de que se han comprado para plantarse; no se tornan inmuebles, según él, sino cuando han sido plantadas, y después de esto permanecen inmuebles, aun cuando se les quite en invierno para volver á plantarlas en primavera. Demolombe sigue esta doctrina: siempre es la confusión que hemos señalado en varias ocasiones entre la inmovilización por incorporación y la inmovilización por destino agrícola. En la teoría del código, el destino es lo que inmoviliza; mientras que en la teoría de Pothier, se necesita la incorporación al suelo, y el destino no interviene sino para conservar la calidad de inmueble durante el invierno, cuando la incorporación cesa provisionalmente. Hay que hacer á un lado la teoría de Pothier que el código no ha res-

1 Aubry y Rau, t. 2º, p. 14, y los autores que allí se citan. Sentencia de Lyon, de 29 de Julio de 1848 (Daloz, 1849, 2, 163).

petado, y atenerse al texto del art. 524 (1). Plantadas, las cebollas se vuelven inmuebles por naturaleza; antes de ser plantadas ó después de que se han quitado para volverse á plantar, son inmuebles por destino. La diferencia no es de palabras, puesto que las dos especies de inmovilización están regidas por principios diferentes.

457. ¿Qué debe resolverse de los arbustos plantados en macetas ó en cajones movibles tales como los naranjos? La cuestión es debatida, y hay alguna duda. Haremos á un lado, desde luego, la doctrina de Pothier, que considera estos arbustos como muebles, porque están plantados en macetas ó cajas que son muebles (2); este es el principio de la accesión ó de la incorporación, que no es el del código. Hay que ver si la inmovilización por destino puede recibir su aplicación á estos arbustos. Se dice que nó, porque no existe ninguna comunicación entre el suelo y esos arbustos. Este argumento poco nos trastorna, porque se trata de destino y no de incorporación. Ateniéndose al texto del artículo 524, se vería uno tentado á decir con Durantón que estando destinados los arbustos al servicio del fundo, son, por esto mismo inmuebles. Pero para esto se necesitaría una interpretación muy amplia de la palabra *servicio*: ¿el espíritu de la ley nos permite extender al ornato de un jardín lo que la ley ha establecido por interés de la agricultura? Tal es la verdadera cuestión, y planteada de este modo, debe, á nuestro juicio, resolverse negativamente. Es cierto que el interés de la agricultura no entra en consideración; luego únicamente se trata de las conveniencias del prope-

1 Pothier, *De la comunidad*, núm. 34, seguido por la mayor parte de los autores (Demolombe, t. 9º, p. 185, núm. 313). En sentido contrario, Durantón, t. 4º, p. 35, núm. 45.

2 Pothier, *De la comunidad*, núm. 34, seguido por la mayor parte de los autores (Demolombe, t. 9º, p. 185, núm. 313). En sentido contrario, Durantón, t. 4º, p. 35, núm. 45.

tario. Ahora bien, éste no es un motivo de inmovilización por destino agrícola. La ley da á un propietario un medio de inmovilizar todos los objetos mobiliarios que quiere fijar perfectamente al fundo, y es que los fije por adherencia material. Esto nos parece decisivo. Por consiguiente, nosotros ni siquiera admitiríamos la movilización por destino agrícola si los arbustos estuviesen colocados en un invernadero. Esta circunstancia en nada modifica los principios que acabamos de exponer (1).

No hay más que un caso en el cual los arbustos se vuelven inmuebles por destino, y es cuando se hallan colocados en un fundo comercial para el servicio de este fundo. Tales serían los laureles y los naranjos colocados en el patio ó en el jardín de un hotel; es verdad que no puede decirse de una manara rigurosa que los arbustos sean también necesarios para la explotación del hotel como las máquinas lo son para el servicio de una fábrica. Pero en esta materia todo es relativo. La corte de Bruselas ha fallado muy bien que los objetos de lujo pueden también colocarse para el servicio del fundo, cuando éste, tal como un hotel de primera categoría, exige gastos sumptuarios para llenar el objeto para que se fundó (2).

VI. De las pajas y abonos.

458. Las pajas y los abonos están colocados por el artículo 524 entre las cosas mobiliarias que el interés de la agricultura inmoviliza. El código coloca las pajas con los abonos para marcar que, en su mente, las pajas no se inmovilizan sino porque se destinan á convertirse en abonos. Si-guese de aquí, que el heno y la avena no son inmuebles por destino; el texto no es aplicable, y el interés del cultivo

1 Demante, *Curso analítico*, t. 2º, p. 347, bis 2.

2 Bruselas, 15 de Julio de 1867 (*Pasvrisix*, 1867, 2, 324).

no exige la inmovilización. Poco importa que los forrajés sirvan para alimentar á los animales unidos al suelo. Hay una sentencia contraria de la corte de Burdeos, y Demólombe se ha adherido á esta opinión (1). Esto es salirse del texto y del espíritu de la ley. ¿El heno y la avena se destinan al servicio del *fundo*? No, ciertamente; ahora bien, la ley no declara inmuebles sino lo que es necesario para la explotación del *fundo*; y los forrajes sirven para la alimentación de los animales y no para el cultivo del fundo. Sin duda que la alimentación es necesaria para que los animales puedan cumplir su destino; pero de aquí no puede inferirse que deba tenerse por inmueble todo lo que sirve para alimentar á los ganados. No olvidemos que se trata de una ficción, y toda ficción debe encerrarse en los límites del texto (2).

Por la palabra *abono*, hay que entender todo lo que sirve para fertilizar la tierra, aún cuando no sea un producto de ésta, como las pajas; la ley se sirve de un término general en lugar de emplear la palabra *estiércol*, que tiene un sentido más restricto. Y el espíritu de la ley exige también esta amplia interpretación; siendo los abonos, sean como fueren, el instrumento más indispensable de la producción.

459. Si las pajas y abonos se destinan á venderse, no son inmuebles, poco importa que el comprador se sirva de ellos para abonar las tierras. Serán muebles respecto del vendedor, supuesto que no están colocados en un fundo para el servicio de éste mientras que se volverán inmuebles respecto al comprador, si éste los destina para fertilizar el fundo que le pertenece. La inmovilización se haría antes de toda aplicación de las pajas y de los abonos; no es su

1 Burdeos, 26 de Enero de 1827 (*Dalloz, Bienes*, núm. 102). Demólombe, t. 9º, p. 137, núm. 250.

2 Aubry y Rau, t. 2º, p. 14, nota 43, y los autores que allí se citan.