

incorporación al suelo lo que los inmoviliza, sino el empleo actual á que se destinan. No hay duda alguna acerca de todos estos puntos; luego es inútil insistir.

Núm. 2. De la inmovilización industrial.

I. Principios.

460. Los principios que rigen la inmovilización agrícola se aplican también á la industrial. Se necesita, pues, que los objetos mobiliarios estén colocados en un fundo industrial para su servicio y explotación. Se necesita que haya un inmueble para que pueda tratarse de la inmovilización industrial; el interés de la industria es lo que inmoviliza; pero dicho interés no puede inmovilizar objetos mobiliarios sino en tanto que se emplean en el servicio de un inmueble industrial.

En este sentido, el art. 524 dice que son inmuebles los utensilios necesarios para la explotación de fundiciones, papelerías y otras *fábricas*. La palabra *fábrica* debe tomarse en el más amplio sentido; se aplica á todo establecimiento industrial, con tal que haya edificios construidos ó apropiados para ejercer una industria. En este sentido, el interés de la industria exige que los utensilios cualesquiera que sirvan para el establecimiento no pueden desprenderse de él (1).

Este principio tiene más importancia para la inmovilización industrial que para la agrícola. La agricultura supone necesariamente un fundo de tierra, es decir, un inmueble por naturaleza, mientras que la industria no supone necesariamente un fundo industrial, pudiendo muy bien ejercerse la industria en un edificio ó departamento destinado á la habitación de la persona. Bien que en este caso, la indus-

1 Aubry y Rau, t. 2º, ps. 16 y 17, nota 57.

tria no puede ejercerse sino con el empleo de máquinas; éstas no se vuelven inmuebles, porque no están unidas al servicio de un inmueble industrial. En este sentido se ha fallado que las cuvas, calderas y demás utensilios necesarios para la explotación de una tintorería son inmuebles por destino, cuando han sido colocados en una casa que, habiendo servido para la habitación, fué transformada en establecimiento industrial por construcciones de hornos, acueductos y otras obras; luego había un inmueble industrial, á cuyo servicio el propietario afectó los utensilios necesarios; desde ese momento, dichos utensilios se volvían inmuebles por destino (1). Si, por el contrario, un tintorero se sirviese de los utensilios necesarios para su profesión en una casa común, no habría inmueble industrial, y sin fábrica no puede tratarse de inmovilización por destino.

461. No basta que los utensilios estén colocados en un fundo industrial, se necesita que allí hayan sido puestos por el propietario. Tal es el principio general para todo género de inmovilización por destino. La corte de casación ha aplicado este principio á un caso en el cual una máquina de vapor, de la propiedad de una sociedad, había sido colocada en una casa perteneciente á uno de los asociados, y fijada de manera que no podía desprenderse sin romper parte del fundo á la que se había adherido; había, pues, en apariencia, al menos, doble destino, destino industrial y destino por perpetua estancia. Esta decisión la critican todos los autores. En efecto, la sociedad no era propietaria del edificio, luego no había fundo industrial; por lo mismo, se hacía imposible la inmovilización por destino, porque de cualquiera manera que se hiciese, sea por afectación á la industria, sea por perpetua estancia, se necesitaba que

1 Grenoble, 26 de Febrero de 1808 Dalloz, *Bienes*, núm. 89). *Championnière y Rigaud*, t. 4º, núm. 3193, p. 319.

el propietario hubiese colocado la máquina. Ahora bien, la sociedad no era propietaria. En vano se dirá que uno de los asociados era propietario; se contesta á esto que él no había intervenido en su calidad de propietario, sino en la de asociado, y como tal no era propietario (1).

462. Por último, se necesita que los objetos mobiliarios sean necesarios á la explotación de la fábrica. Este es también el principio general que rige la inmovilización por destino. ¿Cuándo son *necesarios* los utensilios y máquinas? Esto depende de la naturaleza de la fábrica: luego es una cuestión de hecho. El propietario no puede inmovilizar á su voluntad, al menos por destino industrial, pero lo podría por perpetua estancia, como más adelante diremos.

II. Aplicaciones.

463. Nosotros hemos distinguido la inmovilización en agrícola ó industrial. Esta distinción se funda en los ejemplos que el art. 524 da de la inmovilización por destino, los unos refiriéndose á la industria, los otros á la agricultura. ¿Debe inferirse que si no se trata de industria ó de agricultura, no puede haber inmovilización por destino? Nó, los casos de inmovilización que el código enumera no son más que explicaciones de un principio general; ahora bien, las aplicaciones nunca tienen por objeto restringir el principio; éste, por su esencia, se aplica á todas las cosas que puedan presentarse. Está en efecto, concebido en los términos más generales: «Los objetos colocados por el propietario de un fundo para al servicio y explotación de éste» (art. 524). El código no dice cuál sea el *servicio*; luego todo *servicio* inmoviliza. Ordinariamente será un servicio agrícola ó indus-

1 Sentencia de 28 de Abril de 1829 (Dalloz, *Bienes*, núm. 120). Championnière y Rigaud, t. 4º, núm. 3189, p. 318. Demolombe, t. 9º p. 117, número 214,

trial, pero la industria y la agricultura no son las únicas causas de inmovilización. El comercio puede igualmente inmovilizar, porque es un interés social tanto como la agricultura y la industria; el texto y el espíritu de la ley concurren, pues, para extender la inmovilización por destino á todo establecimiento inmobiliario sea cual fuere su naturaleza.

Tal es un hotel. Pero para que un hotel sea un establecimiento comercial ó industrial, en el sentido del art. 524, se necesita que el propietario haya levantado, amueblado, distribuido construcciones dándoles ese destino especial, de suerte que las construcciones no podrían recibir otro destino sin que se despreciara el valor del fundo, aun sin cambio más ó menos considerable en la distribución de las diversas partes del edificio. Si el hotel forma un fundo industrial y comercial, infiérese que los muebles colocados por el propietario para las necesidades de la casa estarán inmovilizados, supuesto que han sido colocados para el servicio y la explotación del fundo; el hotel no podría subsistir sin esos muebles, luego son necesarios para la explotación de un fundo industrial. No quiere decir esto que todos los objetos mobiliarios que se encuentran en un hotel sean inmuebles; no hay inmovilización sino para los que amueblan, los que están en el hotel para apropiarlo, y con destino de hacerlo habitable y apto para el alojamiento de los viajeros. No podrían considerarse como inmovilizadas las provisiones y los vinos destinados á los viajeros; estas cosas no se han colocado en el fundo, sino que son mercancías que se compraron para revenderse.

Esta doctrina consagrada por dos sentencias de la corte de Bruselas (1), no carece de dificultades. Se objeta que el

1 Bruselas, 4 de Marzo y 15 de Julio de 1867 (*Pasicrista*, 1867, 1, 182, y 324).

hotel es una casa ordinaria que sirve para habitación de los viajeros, lo que constituye para el huésped el ejercicio de una profesión análoga á otro comercio cualquiera; de aquí se infiere que los muebles sirven para una profesión, por consiguiente á la persona más bien que al fundo (1). De antemano hemos contestado á la objeción, definiendo las condiciones que se requieren para que una casa sea un fundo industrial y comercial. Antes de pronunciar sobre la cuestión de inmovilización, la corte de Bruselas tuvo cuidado de ordenar una vista pericial; y los peritos declararon que el propietario, al levantar las construcciones, había tenido como mira montar un hotel, que este destino constituía su valor más grande, hasta el punto de que si el inmueble cambiaba de destino, las construcciones perderían la mitad de su precio, y que no se podría cambiar el destino sin cambiar completamente la distribución interior. Luego estaba probado que el hotel era un fundo industrial; por lo tanto, el texto y el espíritu de la ley debían recibir su aplicación.

464. Una cuestión análoga se presentó á la corte de casación de Francia. El propietario de los manantiales termales de Bagnols mandó construir, para el alojamiento de los bañistas y demás viajeros, un hotel que amuebló con lujo. ¿Los muebles del hotel se habían vuelto inmuebles por destino? La corte de Caen decidió la cuestión afirmativamente. Se reconocía que el establecimiento de las aguas termales era un fundo inmobiliario, y por consiguiente los muebles necesarios á los bañistas se habían vuelto inmuebles por destino (2). Pero se ponía en duda la inmovilización para los muebles que guarnecían el hotel. La corte

1 Demolombe, t. 9º, p. 146, núm. 264. En sentido contrario, la requisitoria del ministerio público, en el negocio precitado (*Pasieris*, 1867, 2, 291).

2 Esto es de jurisprudencia. Véase, Dalloz, *Bienes*, núm. 97.

consideró el hotel como una dependencia necesaria de las aguas termales; en efecto, el manantial se encuentra en una selva, lejos de toda habitación; el hotel y el mobiliario que lo guarnece no sirven cada año sino durante los cuatro meses de la estación de las aguas; luego eran un accesorio de las aguas termales. Por lo menos, el texto del art. 524 se hacía aplicable.

En cuanto al espíritu de la ley, no había duda alguna; si se decidiese que los muebles no estaban inmovilizados, un embargo practicado por el primer acreedor que viniese habría puesto á los bañistas en la necesidad de interrumpir bruscamente su tratamiento. La inmovilización estaba, pues, exigida por un interés público. Esta opinión no fué admitida por la corte de casación; ella consideró el hotel como un establecimiento distinto de las aguas termales, y aplicó el principio de que al fundo consistiendo en una fuente, no se le podrán reconocer carácter de inmuebles sino á los objetos indispensables y aplicados directamente al servicio de los baños (1). Ni la corte de Caen, ni la de casación examinaron la cuestión de saber si el hotel, haciendo abstracción de las aguas termales, caía bajo la aplicación del art. 524, á título de establecimiento industrial ó comercial. Nosotros creemos que esta cuestión debe resolverse en el sentido de las sentencias de la corte de Bruselas que acabamos de citar.

465. Pothier dice que las prensas de imprenta, aunque fijas al lugar en donde se hallen, conservan su calidad de muebles. Esto ha sido fallado así, dice él, respecto á las prensas de imprenta del célebre Robert Etienne. Pothier da como razón, que estas cosas pudiéndose fácilmente trasladar, no pueden considerarse como parte constitutiva de la

1 Sentencia de casación, de 18 de Noviembre de 1845 (Dalloz 1846, 1, 36).