

casa en donde se encuentran (1). Este motivo se relaciona con el principio de la incorporación ó de la accesión; luego no puede invocarse contra la inmovilización por destino. Se dice que las prensas sirven para el ejercicio de la profesión y no para la explotación de un fundo. La objeción prueba demasiado: una máquina de hilar ó de tejer sirve también para la profesión del tejedor; ¿quiere decir que ella sea siempre mobiliaria? Ella es mobiliaria cuando está afecta al uso de la persona; es inmobiliaria cuando lo está al servicio de una fábrica. Hay que hacer la misma distinción respecto á las prensas. Si se construye y adopta una casa para que sirva de imprenta ¿por qué las prensas no serían inmuebles con el mismo título que las máquinas de hilar en una hilandería de algodón? La cuestión viene á parar en una dificultad de hecho; ¿las prensas sirven á la persona ó al fundo inmobiliario? En el primer caso son muebles, en el segundo inmuebles.

466. El art. 524 declara inmuebles los caballos ligados al cultivo. Hay que cuidarse de inferir que los caballos empleados en la industria sean siempre muebles (2). La cuestión se resuelve por una distinción análoga á la que acabamos de hacer respecto á las prensas. Esta distinción está consagrada por la ley de 21 de Agosto de 1810 sobre las minas (art. 8), la cual considera como inmuebles á los caballos ligados á la explotación de la mina, es decir, á los que están destinados á los trabajos interiores de las minas; lo que implica que los caballos empleados en el transporte de los productos de la mina siguen siendo muebles. Esto es una consecuencia lógica de los principios que rigen la inmovilización por destino: ésta no existe sino cuando los ob-

1 Pothier, *De la comunidad*, núm. 51, seguido por Duranton, t. 4º, p. 54, núm. 65. En sentido contrario, Hennequin, t. 1º, p. 38, y Demolombe, t. 9º, p. 147, núm. 265.

2 Duranton parece decirlo (t. 4º, p. 45, núm. 56).

jetos mobiliarios se aplican al servicio de un fundo industrial, agrícola ó comercial; ahora bien, la explotación de la mina exige caballos para los trabajos interiores de extracción; desde el momento en que los minerales han sido extraídos, el servicio al cual se dedicaban los caballos ha terminado; el transporte de los productos nada tiene de común con la explotación de la mina.

Se aplican los mismos principios á los caballos que se emplean en una cervecería. Como lo ha fallado muy bien la corte de Metz, el caballo que se emplease en poner en movimiento un mecanismo debería considerarse como inmueble por destino, tanto como el que tira de una carreta en una explotación rural. No pasa lo mismo con los caballos empleados por el cervecero para transportar los productos de su cervecería, los caballos que transportan la cerveza no son agentes de fabricación, sino que sirven para el expendio de las cosas fabricadas (1). La misma distinción se aplica á las barricas, cuando siguen siendo propiedad del cervecero, son muebles, supuesto que son utensilios necesarios al servicio y á la explotación de la cervecería (2), si se volviesen propiedad del comprador, es evidente que serían muebles.

467. Una instrucción de la oficina del registro público, ha resuelto que las máquinas, decoraciones y demás objetos necesarios para las representaciones teatrales, deben considerarse como muebles. Demolombe critica con razón esta resolución, supone que ésta es de favor, ó, si se quiere, un estímulo otorgado á las representaciones teatrales por derogación de los principios generales. Mucho dudamos de que tal haya sido la intención del registro público. Digamos, la expresión es un error, y grande es nuestro asom-

1 Metz, 27 de Junio de 1866 (Dalloz, 2, 171).

2 Sentencia de denegada apelación, de 1317 (Dalloz, *Bienes*, número 92). Ducaurroy, Bonnier y Roustain, *Comentario*, t. 2º, número 25, p. 16.

bro al ver que Championnière y Rigaud participen de él (1). Dicese que las decoraciones y máquinas sirven para el ejercicio de una profesión. Sin duda que sí, ¿pero acaso el fabricante no ejerce también una profesión? Si la profesión se ejerce independientemente de un fundo industrial; los objetos mobiliarios conservan su primera naturaleza. Así es que las decoraciones que una compañía de cómicos ambulantes lleva consigo, son muebles; pero cuando se construye un teatro con el destino exclusivo de que sirva para representaciones teatrales, ¿no hay entonces un fundo á cuyo servicio están afectas las decoraciones y demás objetos? Así, pues, estamos dentro del texto y del espíritu del artículo 524; bien entendido que los objetos que sirven para la explotación del teatro deben estar colocados allí por el propietario del fundo.

468. Se ha fallado, dice Póthier, que en los terrenos en que hay una capilla que es una dependencia del terreno, los vasos sagrados, ornamentos y demás cosas que sirven para la celebración del servicio divino deben reputarse inmuebles, porque la capilla dejaría de serlo sin esas cosas. Se objeta que esos vasos son mas bien para las personas que para el edificio, y que, en consecuencia, se les debe tener por muebles. La objeción confunde dos cosas muy distintas. Si se ha construido una capilla para celebrar en ella el servicio divino, hay un fundo que se destina al servicio del culto, luego los objetos mobiliarios necesarios al culto están colocados en el fundo para su servicio y por lo tanto, están inmovilizados. Pero si no hay capilla, si los objetos del culto se hayan en un aposento transformado en oratorio, deja de haber inmovilización porque ya no hay fundo, en este caso; es una verdad decir, que las cosas

1 Championnière y Rigaud, t. 4º, p. 320, núm. 3190; Demolombe, t. 9º, p. 149, núm. 266.

mobiliarias empleadas para el servicio divino son del uso de la persona, luego conservan su calidad de muebles (1).

¿Los cuadros, sean ó nó obras de arte, que se hallan en las iglesias católicas son inmuebles por destino? Se supone que allí fueron colocados por el propietario de la iglesia, es decir, por la comuna. La afirmativa no nos parece dudosa. En el catolicismo, las imágenes son el objeto de una especie de culto que se llama latría, y que audazmente pudiera llamarse idolatría. Esto, por lo demás, poco importa en cuanto á los principios de derecho. Supuesto que las imágenes forman parte del culto, están colocadas en la iglesia para su servicio; hay en ello un destino que les imprime el carácter de inmuebles. No se concibe una iglesia católica sin imágenes, lo mismo que una fábrica sin máquina. Luego hay inmovilización por destino, por el hecho solo de haberse colocado una imagen en una iglesia. Lo que es cierto de las imágenes lo es también de los cuadros, porque no es posible suponer que la fábrica permita colocar cuadros profanos en la iglesia de Dios para hacer de ellos un objeto de comercio. Los cuadros son cosas religiosas por el hecho solo de estar colocados en una iglesia para que sirvan á la edificación de los fieles. Siguese de aquí que no pueden venderse separadamente de la iglesia, ó por mejor decir, están fuera del comercio, así como la iglesia, por todo el tiempo que la iglesia, subsiste como tal. Esto se ejecutó sin embargo, de este modo por no sé qué canónigo de la iglesia catedral. La venta es evidentemente nula, y los vendedores tanto como sus herederos son responsables con los propietarios de la iglesia.

Hay aún objetos mobiliarios que se vuelven inmuebles, pero no se sabe suficientemente si son inmuebles por natu-

1 Pothier, *De la comunidad*, núm. 61. Sentencia de Lieja, 2 de Junio de 1860 (*Pasicrisia*, 1861, 2, 111. En sentido contrario, Buguet, acerca de Pothier, t. 7º, p. 176, nota 3.

raleza ó por destino. Pothier dice que las planchas que sirven para cerrar una tienda son inmuebles. La razón consiste en que son parte de la casa; porque es evidente que algo faltaría á la casa si no tuviese ese medio de cerradura. Según esto, hay que decir que dichas cosas son inmuebles por naturaleza, lo mismo que los demás objetos mobiliarios que están incorporados en la casa. Hay, sin embargo, una duda: las planchas no están incorporadas, sino únicamente colocadas en el fundo, ¿no es llegado el caso de aplicar el art. 524, sobre la inmovilización por destino? Nosotros no lo creemos así; la ley no exige la incorporación propiamente dicha; basta que la cosa mobiliaria forme parte del edificio; ahora bien, en el caso de que se trata, la tienda estaría incompleta sin las planchas que sirven para cerrarla. Esto es decisivo. Otro tanto debe decirse, á nuestro juicio, de las llaves. Pothier dice también que ellas sirven para completar la casa, que forman parte de ella, por más que no estén adheridas (1). La razón para decidir es idéntica.

¿Qué debe decirse de los títulos de propiedad? Se les considera como inmuebles porque siguen y acompañan invariablemente á la propiedad del inmueble (2). Esto es olvidar que la inmovilización es una ficción; luego no puede excederse del texto y del espíritu de la ley. Ahora bien, el texto del art. 524 no comprende en verdad los títulos. ¿Qué decir del espíritu de la ley? ¿Acaso son embargables los títulos de propiedad? ¿acaso á consecuencia de este embargo, la explotación del fundo se vuelve imposible? No hay una sombra de razón para inmovilizar actos que sólo sirven para prueba. Nosotros creemos inútil insistir.

### § III.—DE LA PERPETUA ESTANCIA

469. Ya hemos dicho lo que se entiende por perpetua

1 Pothier, *Tratado de las personas y de las cosas*, núm. 91.

2 Demolombe, t. 9<sup>o</sup>, p. 188, núm. 320, según Zachariæ y Marcadé.

estancia y en qué caracteres se la reconoce (núm. 440). Se pregunta si las definiciones dadas por el art. 525 son restrictivas. Existe un punto en el cual hay acuerdo general. El art. 525 empieza por determinar los caracteres generales de la perpetua estancia, diciendo que «se supone que el propietario ha adherido á su fundo ciertos efectos mobiliarios á perpetua estancia, cuando están fijados con yeso ó con cal ó cemento, ó cuando no se pueden desprender sin fracturarlos y deteriorarlos, ó sin romper ó deteriorar la parte del fundo al que se ha fijado.» Verdad es que la aplicación de esta primera parte del art. 524 es una cuestión de hecho; los términos de la ley nada tienen de restrictivo; todo lo que quiere el código, es que haya un signo exterior de la voluntad del propietario para inmovilizar ciertos objetos, fijándolos perpetuamente á su fundo. Al juez corresponde decidir si hay un signo suficiente de dicha voluntad.

Después de esta definición general de la perpetua estancia, vienen algunas decisiones particulares concernientes á los muebles los más preciosos, espejos, cuadros, estatuas. Aquí surge la cuestión de saber si dichas cosas no se vuelven inmuebles sino con las condiciones determinadas por la ley. Hay debate y duda. Nosotros creemos que las definiciones del art. 524 son restrictivas en este punto. No tienen razón de ser sino siendo restrictivas. ¿Para qué definir que los espejos y cuadros son inmuebles por perpetua estancia cuando el piso á que están adheridos forma cuerpo con el enmaderamiento de las paredes, si hay otros mil medios de inmovilizarlos? El espíritu de la ley nos lleva á la misma conclusión. Se lee en la Exposición de motivos, que el principio de la inmovilización por perpetua estancia no es nuevo; pero, dice Treilhard, se suscitaban numerosas dificultades sobre su aplicación: «Los tribunales reso-