

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^o, 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-

naban con las disputas sobre la cuestión de saber si los cuadros, los espejos y las estatuas habían sido ó no colocados á perpetuidad, porque las leyes no establecían una *regla precisa* para decidir esta cuestión de hecho. Nosotros proponemos que se *prevenga á este respecto toda diferencia* en lo sucesivo, fijando *los signos característicos* de una intención de colocar muebles á perpetuidad. Así se agotará la fuente abundante de pleitos entre los ciudadanos, lo que será un bien muy grande para la sociedad» (1). Así, pues, los autores del código han querido establecer una *regla precisa*, es decir, restrictiva. Han querido *cegar la fuente de litigios* á que daba lugar la cuestión de saber si había ó no un signo de inmovilización; luego el intérprete está ligado por la definición legal. Desde el momento en que nos separemos de la *regla precisa* trazada por el código, los *litigios* reaparecen, y por lo mismo, falla la mira de la ley. Digamos más: los intereses de los terceros acreedores están comprometidos, porque no tendrán ya un medio cierto de asegurarse si la parte más preciosa del mobiliario de su deudor está ó no inmovilizada. Hay sentencias en favor de esta opinión (2).

La opinión contraria ha dominado en la doctrina y en la jurisprudencia. Más adelante diremos cuáles son las razones de hecho que han decidido á los tribunales. Bajo el punto de vista de los principios, lo que se dice por la interpretación extensiva tiene poco valor. Se pretende que el código asienta una regla general, al final del art. 524, en estos términos: «son también inmuebles por destino, todos los efectos mobiliarios que el propietario ha fijado al fundo perpetuamente.» El art. 525, se dice, no hace más que aplicar esta regla exigiendo que la intención de inmovilizar

1 Treillard, Exposición de motivos, núm. 8 (Loché, t. 3º, p. 30).

2 Hennequin, t. 1º, p. 54; Colmar, 16 de Marzo de 1826; París, 20 de Febrero de 1833 (Dalloz, *Bienes*, núm. 110).

se manifieste por signos exteriores. Según esta opinión, el largo art. 524 se vuelve inútil, se le borra del código; bastaba agregar al art. 524 que la intención de inmovilizar debía manifestarse con signos exteriores. Se conviene en que es importante que dichos signos no sean dudosos. No hay más que un medio de prevenir la duda, y es atenerse á las definiciones de la ley (1).

470. Lo que ha dominado á la jurisprudencia, notablemente en la inmovilización de los espejos, es que los lambriles de que habla el código ya no se usan; la madera del espejo se aplica simplemente á la pared ó al papel tapiz; sin embargo, la intención del propietario es adherirlos perfectamente al fundo, para sacar de los aposentos un alquiler más ventajoso. Es necesario, se dice, tener en cuenta estas costumbres nuevas, á fin de poner la ley en armonía con los cambios que se producen en la sociedad (2). Ninguna cosa mejor que ésta, si el intérprete fuese legislador; pero el juez no debe modificar la ley según las necesidades del estado social, porque esta es misión del legislador. La mayor parte de las sentencias ningún valor doctrinal tienen, porque apenas están motivadas (3). La corte de casación ha adoptado la opinión consagrada por las cortes de apelación (4). Ella asienta como principio que los términos del art. 525 no son limitativos, que en él no se dice que la voluntad de inmovilizar no puede resultar sino de los signos que estén indicados. De antemano hemos contestado á dicha argumentación. La corte dice que si la primera parte del art. 525, que contiene la regla general, es únicamente

1 Aubry y Rau, t. 2º, p. 29, nota 67.

2 Demolombe, t. 9º, p. 182, núm. 309. Ducarroy, t. 2º, p. 18, número 27.

3 París, 10 de Abril de 1843 (Dalloz, *Bienes*, núm. 112). Bruselas, 14 de Junio de 1821, (*Pasarisia*, 1821, p. 463).

4 Sentencia de denegada apelación, de 8 de Mayo de 1850 (Dalloz, 1850, 1, 269).

explicativa, lo mismo debé ser la segunda: nosotros contestamos que basta leer el texto para convencerse de que establece una diferencia entre la regla general y las definiciones especiales concernientes á los espejos, cuadros y estatuas; y también á estos objetos preciosos se refiere el pasaje de la Exposición de motivos que nosotros hemos citado.

Desde el momento en que se abandona el principio de la interpretación restrictiva, deja de haber límites para lo arbitrario. En vano los autores dicen que el art. 525 exige un signo exterior de la voluntad que el propietario tiene de inmovilizar perpetuamente; el texto ya no establece dicha condición de una manera expresa como tampoco define expresa y restrictamente los caracteres exteriores de la inmovilización á perpetuidad. Así es que la corte de París ha ido hasta decidir que la voluntad del propietario es suficiente para inmovilizar los espejos, sin signo exterior de ninguna clase. La sentencia parte del principio de que los objetos que el propietario coloca en el fundo para el servicio y explotación de éste, son inmuebles por destino; ahora bien, el que, al construir una casa, coloca en ella espejos para facilitar su alquiler, los destina al servicio de la casa; luego se vuelven inmuebles (1). Se ve que la corte se aparta enteramente del art. 525; deja á un lado el principio de la inmovilización á perpetuidad, para atenerse al principio de la inmovilización por destino agrícola ó industrial establecido por el art. 524. Esto es confundir dos órdenes de ideas por completo distintas. En el caso del art. 524, el interés público es lo que inmoviliza; en el caso del 525 es la voluntad del propietario, pero la ley no quiere que esta voluntad se manifieste de un modo arbitrario; hé aquí por qué

1 París, 11 de Marzo de 1853 (Dalloz, 1853, 5, 46).

ha tenido que definir los signos exteriores de la inmovilización.

La corte de casación comenzó por abundar en dicha interpretación, de tal manera extensiva, que na la queda del art. 525. Una sentencia de la corte de París había resuelto que los espejos se volvían inmuebles por el hecho solo de haber sido colocados para facilitar la explotación del inmueble en hotel amueblado, en el sentido de que eran necesarios para aumentar el precio del alquiler. La corte de casación rechazó el recurso, fundándose en que el art. 525 es simplemente enunciativo, y que á los tribunales corresponde investigar si, conforme á ciertas circunstancias, no es evidente que los espejos que guarnecen un aposento han sido puestos allí á perpetuidad (1). En apariencia, la corte mantiene el principio de la perpetua estancia; y en realidad lo abandona; ya no se trata de un signo exterior que manifieste la intención de inmovilizar: todo género de *circunstancias* bastan para revelar esa voluntad ¡Hé aquí la plena incertidumbre, y no obstante á esta incertidumbre había querido el legislador antiguo poner un término trazando una regla precisa!

La corte de casación se apercibió de que había excedido todos los límites de la interpretación extensiva. Volvió sobre sus pasos. Una sentencia reciente restableció la distinción de la inmovilización por destino agrícola ó industrial de la inmovilización por perpetua estancia. Mantuvo el sistema de la interpretación extensiva, pero con graves restricciones. En primer lugar, la corte dice que las reglas del art. 525 no son rigurosamente limitativas; luego lo son en cierto sentido, y ¿cuál es éste? La sola intención del propietario no es suficiente para inmovilizar los espejos; debe *necesariamente* justificarse por el hecho material de una

1 Sentencia de 11 de Marzo de 1853 (Dalloz, 1853, 1, 167).

adherencia *aparente y duradera*. Esta es la interpretación analógica más bien que la interpretación extensiva. Por aplicación de este principio, la corte casó un fallo dado en materia fiscal que había declarado inmuebles unos espejos, limitándose á hacer constar que conforme á los usos actuales, un aposento no está completo sino con espejos, sin mencionar ningún *signo exterior de incorporación*. Esta es una interpretación restrictiva á medias; si la corte no ha ido más lejos, es porque los hechos dominan el derecho, aun en casación; como hay usos y necesidades nuevas, dice la sentencia ¿por qué no admitirlos si prueban de una manera igualmente cierta la intención de inmovilizar? (1). Nosotros contestamos que si hay que invocar, únicamente al legislador corresponde la tarea.

471. El art. 525 declara inmuebles las estatuas que están colocadas en una hornacina practicada expresamente para recibirlas; la ley agrega: «Aunque puedan quitarse sin fractura ó deterioro.» ¿Quiere decir esto, que las estatuas jamás son inmuebles si nó se ha practicado una hornacina para recibirlas? El texto mismo prueba que las estatuas serían igualmente inmuebles si estuviesen adheridas al fundo, de suerte que no pudieran quitarse sin fractura ni deterioro. Esta es la aplicación del principio general de la perpetua estancia. ¿Qué debe resolverse si las estatuas están colocadas en un pedestal, en un jardín? La cuestión es debatida y hay alguna duda. Nosotros creemos que debe aplicarse el principio general sobre la perpetua estancia. Esto equivale á decir, que no es suficiente que el pedestal esté adherido al suelo para que la estatua esté inmovilizada, se necesita que la estatua misma esté fijada al pedestal, de modo que no pueda desprenderse sin fractura ni deterioro. En favor de la opinión contraria, se dice que faltaría algo al jardín

1 Sentencia de casación, 17 de Enero de 1859 (Dalloz, 1859, 1, 68).

si se quitase la estatua, supuesto que ésta es el complemento del pedestal. Esto es verdad, pero no impide que la estatua siga siendo mueble, supuesto que lo es por su naturaleza, y que no se ha cumplido la condición requerida para la inmovilización (1).

§ IV. — CONSECUENCIAS DE LA INMOVILIZACION.

472. Según los términos del art. 1615, la obligación que incumbe al vendedor de entregar la cosa, comprende sus accesorios y todo lo que se ha destinado á su perpetuo uso. Siguese de aquí que los inmuebles por destino están comprendidos en la venta del fundo al que están adheridos, sea por destino agrícola ó industrial, sea por perpetua estancia, aun cuando el acta de venta no los enunciasen. Y no hay que distinguir entre las ventas voluntarias y las forzosas, supuesto que es de principio que, cuando la justicia vende y adjudica objetos embargados por expropiación, vende por el deudor y de la misma manera que éste lo hubiese hecho (2).

Si, al vender, el propietario se hubiese reservado el derecho de quitar los muebles, los inmuebles por destino pertenecerían al comprador. Tales serían los caballos é instrumentos aratorios colocados en el fundo por el propietario que cultiva él mismo: se ha fallado que estos objetos mobiliarios, convertidos en inmuebles por destino agrícola, no podían ser reclamados por la viuda y los herederos del propietario, los cuales se habrían reservado el derecho de quitar los muebles (3).

1 Demante, t. 2º, p. 407, núm. 347, bis 3. En sentido contrario, Demolombe, t. 9º, p. 185, núm. 312 y los autores que él cita.

2 Pothier, *De la comunidad*, núm. 40. Riom, 30 de Agosto de 1820 (Dalloz, *Bienes*, núm. 126).

3 París, 8 de Febrero de 1833 (Dalloz, *Bienes*, núm. 127).