

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 forzadas, 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).

473. El propietario que ha inmovilizado objetos mobiliarios, sea por destino agrícola ó industrial, sea por perpetua estancia, puede, sin duda alguna, venderlos separadamente, salvo el derecho de los acreedores hipotecarios (1). Pero el código de procedimientos prohíbe embargar mobiliariamente los inmuebles por destino (art. 592). Precisamente para impedir tal secuestro es por lo que la ley ha permitido la inmovilización, á fin de asegurar la explotación agrícola ó industrial. Se ha sostenido, por interés de la agricultura y de la industria, que los objetos colocados en el fundo por el locatario ó el arrendador eran igualmente inembargables. Esta opinión, aunque consagrada por algunas sentencias (2), debe rechazarse sin vacilación, como contraria al texto formal de la ley. Los objetos mobiliarios colocados en un fundo por el tomador no se vuelven inmuebles por destino; como conservan su carácter de muebles, es evidente que pueden ser embargados mobiliariamente.

474. Los inmuebles por destino no entran en comunidad, supuesto que, de derecho común, los muebles sólo entran. Siguese de aquí que si el contrato de matrimonio asegura al superviviente el mobiliario de la comunidad, los inmuebles por destino no estarán comprendidos en los gananciales de supervivencia (3). Ellos pasarán á los herederos con los demás inmuebles. Poco importa que los herederos no continúen la explotación agrícola ó industrial; los objetos mobiliarios adheridos al suelo por el propietario eran inmuebles á su muerte; luego están regidos por la ley que rige á los inmuebles. Vamos á ver una aplicación de este principio en lo concerniente, á los derechos de mutación.

Si el propietario dispone de sus bienes por testamento,

1 Sentencia de denegada apelación, de 4 de Febrero de 1817 (Dalloz, *Bienes*, núm. 92).

2 Dalloz, en la palabra *secuestro*, núms. 173 y 174.

3 Bruselas, 22 de Marzo de 1837 (*Pasicrisia*, 1837, 2, 63).

su voluntad tiene fuerza de ley. Hay, pues, que ver, en qué términos ha dispuesto. El puede legar los inmuebles por destino, separadamente del fundo; serán movilizados por el hecho mismo del legado. El propietario, que tiene el poder de inmovilizar, tiene naturalmente el derecho de movilizar. La voluntad de movilizar no debe ser expresa; puede resultar del conjunto de las disposiciones testamentarias. Esta es una cuestión de interpretación que se abandona al juez (1). Volveremos á tratarla en el título de las *Donaciones*, en donde está su lugar propio. Si el testador ha dado sus muebles sin designarlos, los inmuebles por destino no estarán comprendidos en el legado; no habiendo cambiado el propietario el destino, éste subsiste, y por consiguiente, la inmovilización. Se ha fallado, de conformidad con estos principios, que el legatario de los muebles no puede reclamar los animales y los instrumentos aratorios que el difunto había fijado al dominio que él mismo cultivaba; que no hay lugar á distinguir si todos los animales son necesarios al cultivo, teniendo poder el propietario para inmovilizar todos los objetos mobiliarios destinados al cultivo, salvo el caso en que por dolo quisiera sustraer una parte de su mobiliario de la acción de sus acreedores; pero respecto á sus herederos, la voluntad del difunto es suficiente para la inmovilización (2). Si el testador no hubiese legado más que una parte de sus bienes, el legatario tendrá derecho á una parte proporcional en los inmuebles por destino (3).

475. Bajo el punto de vista del derecho fiscal, está fuera de duda que los inmuebles por destino están comprendidos

1 Lieja, 10 de Marzo de 1843 (Dalloz, *Bienes*, núm. 136).

2 Orleans, 16 de Mayo de 1834, y sentencia de denegada apelación, de 1.º de Abril de 1835 (Dalloz, *Bienes*, núm. 136).

3 Bruselas, 30 de Junio de 1852 (*Pasicrisia*, 1853, 2, 45).

entre los inmuebles, en lo que concierne á los derechos de translación. Los herederos deben declararlos como inmuebles aún cuando no quieran mantener la inmovilización. Son libres para movilizar los objetos inmovilizados, pero este cambio no tiene efecto sino para el porvenir, y no influye en el pasado. La transmisión se hizo por el fallecimiento; así, pues, en este momento es cuando debe determinarse la naturaleza de los bienes (1). Otra cosa sería si el testador hubiese legado separadamente los inmuebles por destino; el efecto de este legado es movilizar los objetos legados, y por consiguiente, el legatario no está sujeto más que al derecho de los muebles.

Hay alguna dificultad para las mutaciones ó translaciones intervivos. Cuando los inmuebles por destino se venden con el fundo, están comprendidos en el fundo con el cual no forman más que una sola cosa; ésta es, pues, para el todo una venta inmobiliaria aún cuando las partes hubiesen fijado un precio separado para el fundo y para los inmuebles por destino. Acerca de este punto, casi no puede haber duda. Pero ¿qué debe decidirse si la venta se hace por actos separados y con un intervalo más ó menos largo? Si la venta ha tenido lugar de buena fe, sin intención de defraudar al fisco, es evidente que la venta de los inmuebles por destino, será una venta mobiliaria, y por lo tanto, sujeta al derecho de venta de muebles. Pero ¿si la venta no se hace separadamente sino para defraudar al tesoro, no se la debe considerar como inmobiliaria? Se ha fallado que si la venta de las máquinas y utensilios colocados en una fábrica ha tenido lugar separadamente, con la intención de que dichos objetos queden fijos al fundo, y con el fin único de defrau-

1 Championnière, y Rigaud, t. 4º, p. 325, núm. 3195. Sentencia de casación, de 20 de Julio de 1812 (Daloz, *Bienes*, núm. 75).

dar al fisco, hay que considerarla como inmobiliaria (1). Hay, no obstante, un motivo para dudar. ¿No puede decirse que el propietario está en su derecho enagenando separadamente los inmuebles por destino, y que el que usa de su derecho no puede ser acusado de fraude? Sin duda que el propietario tiene el derecho de inmovilizar los objetos que él había inmovilizado; pero ¿es inmovilizarlos el venderlos con la intención de que se queden fijos al fundo? Nó, esto, en realidad, es hacer una venta inmobiliaria. En vano se dice que el que usa de su derecho no hace fraude; esto no es exacto. El fraude hace siempre excepción. En realidad, el propietario que vende fraudulentamente objetos inmovilizados no usa de su derecho, trata de eludir la ley, y el que viola la ley, sea directa, sea indirectamente, en verdad que no usa de un derecho. Pero se necesita que se pruebe el fraude; y la prueba es muy difícil, precisamente porque es un derecho para el propietario movilizar los inmuebles por destino. No basta que la venta se haya hecho al mismo adquirente del fundo y de los objetos mobiliarios inmovilizados, ni que la venta haya tenido lugar simultaneamente. La corte de casación así lo ha fallado, y con razón, porque estas circunstancias no excluyen la buena fe; ahora bien, la buena fe se presume (2).

§ V.—¿CUANDO CESA LA INMOVILIZACION POR DESTINO?

476. La inmovilización por destino es una ficción; supuesto que ficticiamente toman ciertos objetos mobiliarios la calidad de inmuebles, se concibe que la ficción puede cesar para ser reemplazada por la realidad. ¿Cuándo sucede ésto? Toda ficción tiene una razón de ser que ha hecho que

1 Sentencia de denegada apelación, de 18 de Noviembre de 1864 (Daloz, 1846, 1, 349).

2 Sentencia de denegada apelación, de 19 de Noviembre de 1823 (Daloz, *Bienes*, núm. 129).