

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).

el legislador la establezca. Cesando la causa, el efecto debe cesar. ¿Cuál es la causa de la inmovilización? Hay que distinguir los dos casos de inmovilización. Cuando se hace por perpetua estancia, depende enteramente de la voluntad del propietario, con tal que éste manifieste su voluntad de la manera determinada por la ley. Luego la voluntad del propietario puede también movilizar los objetos que había inmovilizado. Basta que él desprenda los objetos del fundo al cual están adheridos para que cese la inmovilización. Ni siquiera es necesario que el desprendimiento sea real y actual; desde el momento en que, en un contrato ó en un legado, las cosas inmovilizadas se consideran como que deben ser desprendidas del suelo, cesan de ser inmuebles: la venta ó el legado de los objetos mobiliarios inmovilizados por perpetua estancia les devuelve inmediatamente la calidad de muebles. Puede aplicarse aquí por analogía lo que hemos dicho de la inmovilización por incorporación (núms. 421 y 428).

En la inmovilización, por destino agrícola ó industrial, dos elementos concurren: el interés de la agricultura ó de la industria, y la voluntad del propietario. Supuesto que el propietario puede inmovilizar desde el momento en que hay un interés agrícola ó industrial, puede también hacer cesar esta inmovilización por una voluntad contraria. Un propietario cultiva su fundo; los animales fijos al cultivo son inmuebles. Muere y sus hijos no quieren continuar la explotación; ellos se proponen vender las tierras; esta voluntad es suficiente para movilizar los animales y los utensilios aratorios. De cualquiera manera que se manifieste la voluntad de movilizar los inmuebles por destino, ella hará cesar la inmovilización. El propietario vende el garado ligado al cultivo; el industrial vende las máquinas colocadas en su fábrica: la venta movilizará inmediatamente los objetos que

habían sido inmovilizados (1). Aquí también se debe aplicar por analogía lo que hemos dicho de la inmovilización por incorporación. Lo mismo sería de un legado, bien entendido que el legado no producirá su efecto sino á la muerte del testador. En este caso, lo que movilizase es la voluntad sola del propietario. Puede suceder que los objetos inmovilizados conserven su destino, y que, no obstante, la inmovilización cese. El propietario arrienda su hacienda ó su fábrica; y vende los inmuebles por destino al arrendatario; la venta tendrá por efecto movilizar los objetos inmovilizados por destino agrícola ó industrial, por más que estos objetos continúen sirviendo á la agricultura ó á la industria. Legalmente hablando, ya no hay destino desde el momento en que las cosas mobiliarias son la propiedad del inquilino ó del colono, porque él no tiene el derecho de inmovilizar (2).

La inmovilización por destino agrícola ó industrial cesa además cuando el interés agrícola ó industrial ya no es un motivo, es decir, cuando cesa la explotación. Si el propietario de una fábrica manifiesta la intención de demolerla, si despide á los trabajadores, ya no hay establecimiento industrial, y por lo mismo no hay inmovilización. La corte de Bourges ha hecho una aplicación notable de estos principios. Un propietario vendió los utensilios aratorios; vende las pajas y los forrajes ¿los animales que estaban adheridos al cultivo conservarán su calidad de inmuebles? No, porque la explotación agrícola se ha hecho imposible, supuesto que no se puede ya alimentar á los animales ni hacerlos trabajar: ahora bien, desde el momento en que ya no hay interés agrícola, deja de haber inmovilización (3).

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

2 Bourges, 31 de Enero de 1843 (Daloz, *Bienes*, núm. 132).

3 Bourges, 9 de Febrero de 1830 (Daloz, *secuestro*, núm. 177).

En este caso, es también la voluntad del propietario, es lo que moviliza porque él es el que cesa la explotación ó el que la hace imposible.

Venimos á parar en la conclusión, que siempre por la voluntad del propietario es por lo que cesa la inmovilización. ¿Tiene él en este particular un poder absoluto, ó su derecho está limitado por el de los terceros, acreedores hipotecarios? En el título de las *Hipotecas*, diremos en qué sentido derecho de los acreedores hipotecarios limita el derecho del propietario.

§ VI.—APRECIACION DE LA CLASIFICACION DE LOS INMUEBLES.

477. Un autor moderno, que goza de cierta reputación, ha hecho una viva crítica de la clasificación que acabamos de exponer. Nosotros no reconocemos en Marcadé la autoridad que han querido darle: por su estilo dogmático é incisivo, ha cautivado á la juventud de las escuelas; ahora bien, nada es más funesto como ese espíritu de denigración que intenta abatir todo para élevar una reputación nueva sobre los escombros de los viejos nombres demolidos. El sentimiento del respeto tiende á borrarse en nuestras sociedades democráticas. Y sin embargo, no hay sociedad posible sin el respeto á la ley, que es la expresión de la soberanía nacional. Sobre todo á los que estudian el derecho y que están llamados á practicarlo, es á los que se necesita enseñar á respetar la voluntad del legislador. Ellos son los ministros de esta especie de culto, y no se predica bien, sino con el ejemplo. Aun quedándose en el terreno más modesto de nuestra ciencia, es importante que los intérpretes de la ley la respeten, si no deja de haber base para la interpretación; lo arbitrario de las voluntades individuales vendrán á parar en el caos. Por esta razón insistimos en una crítica que, á nuestro juicio, no tiene ningún fundamento. Nosotros no

predicamos el fetiquismo, porque el progreso es nuestra bandera y el libre pensamiento nuestra divisa. Deben señalarse los defectos de la ley, pero hay que hacerlo con un espíritu de perfeccionamiento y por tanto de moderación. Después de todo, la indulgencia es cosa fácil para los intérpretes del código Napoleón, porque ¿acaso hay una compilación de leyes que le sea superior?

Marcadé halló la clasificación del código de tal manera mala que la abandona. El intérprete no tiene este derecho; está ligado por la ley, y por mala que ésta sea debe aplicarla. ¿Pero es cierto que en esta materia los autores del código hayan dado prueba de irreflexión? Hay imperfecciones, nosotros las señalaremos; pero de aquí á decir que el legislador ha establecido principios contradictorios y que necesariamente hay que sacrificar el uno al otro, hay mucha diferencia (1).

478. El código distingue cosas que son inmuebles por su naturaleza y otras que lo son por destino. Entre los inmuebles por naturaleza, el código coloca los edificios y las plantaciones. Más exacto habría sido distinguirlos. Ya hemos hecho la observación. Las construcciones y los frutos pendientes por ramas ó raíces son inmuebles por incorporación más bien que por naturaleza. Esto es un vicio de clasificación, pero como no da lugar á ninguna dificultad práctica, es inútil detenerse. ¿Se ha equivocado el legislador al distinguir los inmuebles por destino de los inmuebles por naturaleza ó por incorporación? Para contestar á la pregunta de una manera precisa, hay que considerar aparte los dos casos de inmovilización por destino.

Nadie pondrá en duda que haya excelentes razones para inmovilizar los objetos mobiliarios que son necesarios á la

1 Marcadé; *Curso elemental*, t. 2º, p. 329, y siguientes, de la 4ª edición (art. 525, núms. 1-3).