

## Sitios de cuba y cargas de lagar

La diversidad de artículos publicados en la REVISTA CRÍTICA DE DERECHO INMOBILIARIO por su Director y maestro en diversos campos de la Ciencia, y en el no fácil de acoplar las matemáticas a las intrincadas proindivisiones de propiedades, y que con el título de «Propiedad sobre pisos y habitaciones», fueron trazados con la maestría que él sólo sabe hacerlo; movido por la invitación que al final de sus artículos hace, acerca de aportar las costumbres regionales que avaloren o contradigan las en sus trabajos expuestas, es el objeto del tema que encabeza estas líneas, sobre una comunidad de bienes—aplicando la calificación que impropiaamente da el Código Civil al condominio—muy corriente en Castilla la Vieja, y no sé si en otras regiones vinícolas, respecto a los lagares y bodegas donde se lleva a efecto, en los primeros, el pisado de la uva para ser convertida en mosto, y en los segundos, la vinificación o fermentación del mosto y transformación del zumo en vino y la venta del mismo.

Ante todo, para mejor comprensión, precísase una pequeña explicación somera, relacionada con el emplazamiento y situación de las bodegas y lagares. En ambas se aprovecha un desmonte del terreno; en las bodegas, tienen al exterior la casa molinera—de planta baja—que da entrada al subsuelo en que está emplazada la verdadera bodega y unas cuantas chimeneas cilíndricas de mayor o menor altura y ancho, con aberturas en la parte superior, que sirven de luceras y ventiladores; a modo de túnel o cueva, parte por debajo de la dicha casa, y en comunicación con la misma, una galería de variada extensión y anchura, y a derecha e izquierda de la misma, aunque lo más abundante sea únicamente en una línea, adosadas al muro, convenientemente socavado curvilíneamente, se

encuentran empotradas las cubas, que descansan sobre uno a más banquillos, siendo muy variado el número de éstos, titulados «sitio de cuba»—los hay que tienen 10, 12, 14, etc.—; la casa dicha, por donde tiene su entrada la bodega, se titula «vendedor», y, como su mismo nombre indica, es el lugar destinado al despacho de los cántaros y medios cántaros de vino; cada sitio de cuba tiene comunicación con el exterior por la dicha chimenea, que, verticalmente, penetra en el subsuelo. Independientemente, en la mayoría de las veces, aunque en algunas, formando un todo con las bodegas, están los lagares; ordinariamente, el edificio destinado a tal misión es una simple casa de adobe de una planta, en la que, como dijimos, se aprovecha para su instalación un desnivel grande del terreno, adosándose a él la edificación y teniendo dos entradas, una superior, para echar los cestos de uva, dar paso a los pisadores y sacar el raspajo, estando en esta parte superior instalada la nave, viga y torno, y otra entrada por la parte inferior, para dar paso a los «correrros»—encargados del transporte del mosto—, teniendo instalado el «cubo», donde va a parar el zumo extraído, siendo estos «cubos» de roble y reforzados con aros de hierro, con una cabida de 400, 600, 800 y más arrobas, o sean, 2.500, 3.450 y 4.600 kilogramos, en la proporción de 11 y medio kilogramos cada arroba, y están divididas en diversas porciones ideales denominadas «cargas de lagar». Cada carga es equivalente a 10 arrobas ó 115 kilogramos, aunque las hay de ocho o nueve arrobas, según la costumbre de la localidad.

La descripción que de los sitios de cuba y cargas de lagar se hace en el Registro viene a ser la siguiente: Para los primeros, «Urbana», cuba con su sitio, señalado con el número 3 del aforo en la bodega del Corralillo, sita en esta villa, señalada con el número 25, cuyo sitio tiene 28 pies de superficie, equivalentes a seis metros, y linda por la derecha con cuba de Federico Alonso, izquierda, otra de Manuel González, espalda, pared o muro y frente, paso a otras cubas. Valuada en 200 pesetas. Sin cargas. Forma parte de la bodega titulada del «Corralillo», y linda por la derecha con terreno baldío; izquierda, casa de Manuel Martínez, y espalda, terreno baldío, ocupando toda ella una extensión de 280 pies, igual a 60 metros.

Las inscripciones de las cargas de lagar son como sigue: «Ur-

baña». Lagar dentro del casco de esta villa de Peñafiel y sitio de los lagares nuevos, de 550 cargas de diez arrobas de uva cada una, se halla señalada con el número 39, sin que lo tenga de la manzana, y ocupa una superficie de 1.570 pies cuadrados, equivalentes a 120 metros y 89 decímetros cuadrados, y linda por la derecha de su entrada con callejón que sube al Castillo, por la izquierda y espalda con terreno baldío. Valuadas 112 cargas del mismo, objeto de la presente inscripción, en 250 pesetas. Sin gravámenes.

Debe advertirse que los linderos de las bodegas se dan con vistas a la casa o «vendedor», sin tener para nada en cuenta los del subsuelo; claro que para éstos podrían ser señalados con la frase ritual empleada en las pertenencias mineras de «terreno franco», siendo lo corriente que por el lugar en que están emplazadas, los linderos, tanto de bodegas—superficiales—como de lagares, son con terrenos baldíos. Además, que el régimen hipotecario seguido en cuanto a las inscripciones de las mismas no obedeció a un fijo criterio, ya que aparecen inscritos sitio de cuba y cargas de lagar independientemente de la bodega o lagar, del que son parte, contrastando con lo dispuesto en el párrafo 3.º del artículo 8.º de la Ley y 6.º del 57 de su Reglamento, y siendo el arranque de titulación de muchas de estas inscripciones de partes de un todo, informaciones posesorias. Igualmente la proporcionalidad matemática a que se refiere el artículo 70 del Reglamento con relación a la principal, no existe en las bodegas, ya que se fija el número de los que comprende, según el aforo, pero como las extensiones de los sitios y cabida de las cubas son distintas, no se puede guardar aquélla. Tal «sitio de cuba» no podemos considerarle, ni mucho menos, como una finca normal, y, sin duda, en algunos surgió la duda de lo que sería la finca (partiendo del erróneo concepto, a mi modo de ver, de darle entrada como finca independiente): si el sitio en sí, o la cuba; pero con ver lo que Morell dice «que sin algo inmóvil, fijo y que no se pueda transportar, no puede existir la finca», y la cuba, aunque empotrada de momento, no reúne estas condiciones, ya que por deterioro o por conveniencia del dueño puede ser cambiada por otra de mayor volumen, aunque esto pueda suceder con el sitio en que se ahonde o se distienda más, para alargar los banquillos y poner dos cubas donde hubo una, al señalar los linderos se dan de la cuba, ya que por espalda se dice

en todas «con pared o muro»; y si se refiriese al sitio, estaba mal hecha, porque dicha pared o muro forma parte integrante del sitio. (Resolución de 16 de Junio de 1884.) En las cargas de lagar, la determinación de la proporcionalidad matemática, aunque no se hace, se fija de una manera precisa, ya que con antelación al número de cargas que se van a inscribir, se dice: «la totalidad de las comprendidas en el lagar». Desde hace unos años se viene desechando la inscripción de los sitios de cuba y cargas de lagar, con independencia del todo de que forman parte.

Contrasta también la propiedad exclusiva de los sitios de cuba o cargas de lagar con una de las ideas básicas del condominio, cual es «la unidad del objeto o determinante del derecho real», aunque enfocado bajo el todo—bodega o lagar—, no exista tal contraposición. La contribución territorial venía antes figurando por cada sitio de cuba o número de cargas—dando base a la información posesoria—; pero el Catastro, al fijar el líquido imponible, renta y valor en venta de bodegas y lagares, lo hizo en forma global y lo puso en cabeza del mayor porcionero, que a su vez hace las distribuciones proporcionales entre los partícipes, no sin haber habido los consiguientes disgustos.

En la administración, también existen diferencias en la propiedad exclusiva del sitio, cuba, banquillos y chimenea de luz y ventilación, que atañen reparaciones, modificaciones, alquiler y enajenación del mismo, única y exclusivamente al dueño, con la entrada de bodega, casa «vendedor» y paso, que es de todos los copartícipes y en que se ha de pagar a prorrato y en atención a número de cántaros—no de sitios de cuba—, teniendo aplicación en las enajenaciones de la propiedad exclusiva el artículo 1.522. Si existen hundimientos, todos contribuyen, pero la proporción es mayor en los dueños de los sitios de cuba desde donde parte el hundimiento, al final de la bodega, por quedarles inservibles al no tener paso; en cuanto a las cargas de lagar, igualmente el dueño puede hacer uso de su derecho de «echar» el número de las que es dueño, o arrendar el derecho o enajenarlo; para los efectos de la administración, una vez la uva acarreada al lagar, nombran los partícipes de común acuerdo un «Pesador», especie de administrador y capataz, encargado de dirigir todas las labores y de pagar al «pisador», a los «correros», al «acantarador», gastos de

vino, aceite, etc.; el cual Pesador, llevando lista de todos los gastos de la elaboración, saca, mediante división, la proporción de lo que corresponda a una carga, multiplicando después lo que resulte por el número de cargas de cada porcionero, y una vez convertida la uva en mosto, convoca a los «aparceros», y hace el sorteo a presencia de los mismos para comenzar la recogida; realizando las entregas el «acantarador» o medidor a razón de un cántaro por cada cinco, de tal modo, que siendo cuatro los partícipes y la proporción de cargas 100, 250, 50 y 475, y correspondiendo el sorteo por el orden mencionado, entregará primeramente 20, 50, 10 y 95 cántaros a cada uno, comenzando por el último la segunda vuelta y continuando hasta que, al terminar las cinco vueltas, cada uno lleve el número determinado de cinco cántaros por carga, y si excediese, el sobrante se distribuye proporcionalmente por cuartillos: el objeto es distribuir el mosto por igual calidad y proporción entre los aparceros. Sin ser propietario de cargas, también se puede echar la uva, y en este caso se les cobra como «sijo» o renta, en la actualidad dos reales por cada cántaro, cuyas rentas son destinadas a las reparaciones que fuesen necesarias en el lagar; pero si las obras a ejecutar excediesen de lo recaudado, entonces se hace proporcionalmente el abono entre los aparceros, obligando los acuerdos de los mayores partícipes, sin que pueda dárse el caso de disminución o limitación, en cuanto a la propiedad exclusiva, por ser uno y absoluto el uso a que inveteradamente están destinadas.

En cuanto a las cuotas, ya dejamos sentado las distintas formas que se verifican en las bodegas y lagares, diferente de las propiedades comunes que, en las exclusivas y en cuanto a su fin, puede ser por reunirse en un partícipe la propiedad de todos los sitios o de todas las cargas, por renuncia, expropiación, o por hundimiento total o desmoronamiento.

Con lo dicho, creo haber aportado mi modesto grano de arena, dejando a la pluma más capacitada del director de la Revista, las consecuencias jurídicas a dilucidar del condominio señalado.

OVIDIO VILLAMIL DE CÓRDOBA.

Registrador de la Propiedad.