

Propiedad sobre pisos y habitaciones⁽¹⁾

(Conclusión.)

Ni el artículo 9.º de la Ley, ni sus concordantes del Reglamento, en cuanto tienden a determinar los elementos físicos de las fincas rústicas o urbanas, son de estricta aplicación al caso discutido. El principio de especialidad se relaja en estas inscripciones, como en la mayoría de las que tienen por objeto asegurar el aprovechamiento de una porción de finca, y del mismo modo que para inscribir un contrato de arrendamiento de un piso bajo no necesitamos, una vez descrito el edificio, consignar los linderos y demás circunstancias del piso objeto de la inscripción, y para inscribir una servidumbre de paso no es indispensable indicar el punto de entrada en el predio sirviente, las variaciones de la anchura, los cambios de dirección ni la longitud del camino, tampoco es preciso suministrar al Registrador más antecedentes que los necesarios para que el tercero pueda formarse clara idea del objeto que adquiere o le sirve de garantía. La enumeración detallada de las habitaciones es inútil si se deslinda indubitavelmente el piso, y, en cambio, es necesaria cuando dentro de uno sólo hay varias viviendas. Tampoco es preciso indicar las cosas comunes a todos los copropietarios más que por medio de una fórmula general, y a veces resultaría contradictorio la determinación de su utilización por medio de cuotas matemáticas diferentes de la que sirve para fijar el derecho que a cada copartícipe corresponde en la totalidad; por el

(1) Véanse los cuatro números anteriores.

contrario, estimamos de enorme importancia la declaración del número de comuneros a quienes pertenezca la utilización de un patio, lavadero, cueva u otro accesorio que no puedan aprovechar todos los interesados en la comunidad. Los sistemas hipotecarios alemán y suizo, de precisión muy superior al nuestro, desechan los planos de las secciones verticales por la sencilla razón de que el Registro de la Propiedad se desenvuelve sobre parcelas deslindadas y planos horizontales. Cuantas dudas puedan suscitarse sobre la existencia de otras habitaciones que las inscritas o de otros copartícipes que no aparezcan en la inscripción o inscripciones del inmueble, quedan desvanecidas en cuanto se exige la determinación del respectivo derecho por medio de una cuota matemática. Si aparecen tres dueños de $\frac{1}{2}$, $\frac{1}{3}$ y $\frac{1}{6}$, los tres tienen facultades para enajenar la totalidad de la finca, sin que el Registrador deba preocuparse por la posible existencia de una vivienda no registrada. Ciertamente es que con este procedimiento, el tercero necesitará examinar el edificio y sus habitaciones y servicios para darse cuenta exacta de la extensión del cuarto que intenta adquirir, pero esto sucede igualmente en los otros casos citados de constitución de un derecho real sobre un elemento o porción de la finca inscrita, y obligará en ocasiones a servirse de un criterio análogo al contenido en los artículos 547 y 598 del Código civil, pidiendo a la posesión los datos que el Registro no contenga. Téngase, sin embargo, presente que la posesión y la prescripción, aun apoyadas en un asiento hipotecario, han de luchar contra el artículo 1.965 del Código civil, a cuyo tenor no prescribe entre condueños la acción para pedir la división de la cosa común.

Un segundo grupo de pactos o declaraciones inscribibles se halla formado por los que estatuyen las relaciones jurídicas de carácter obligatorio entre los copartícipes: duración de la comunidad, plazos en que puede denunciarse, causas de división del inmueble, nombramiento de portero, pago de impuestos, consumo de energía eléctrica, limpieza, calefacción central, agua y gas para los servicios comunes, designación del síndico, gerente o administrador, formación de los fondos de reserva, funciones de la asamblea de vecinos, seguros, arbitraje, jurisdicción, etc.

Basta pensar un momento sobre la naturaleza y alcance de estas relaciones jurídicas, para comprender que no nos hallamos

en presencia de derechos reales, y, por otra parte, tampoco podemos incluirlas entre las obligaciones de tipo normal, tanto por ir unidas más bien a las cosas que a las personas, como por su trascendencia respecto de terceros adquirentes. En realidad, constituyen un verdadero estatuto del edificio, una *lex rei* que ligará a los titulares, según el Registro, a sus sucesores hereditarios en la cosa y a los terceros que de ellos traigan causa como adquirentes a título singular. Esta especie de obligaciones se distingue de las estatuidas normalmente en que el sujeto pasivo o deudor no es siempre la misma persona, sino el titular o la serie de titulares a quienes pertenezca un piso, y esta parte del edificio funciona como un índice o señalador que designa la persona a cuyo cargo corre en un tiempo determinado el cumplimiento de la relación jurídica en cuestión. La unión de la característica de deudor con la de dueño de una vivienda no altera la naturaleza de la obligación en términos que nos hagan confundirla con un derecho real, porque, una vez nacida, destaca con energía su aspecto personal, vive en cierto modo separada de la cosa, entra en el grupo de las obligaciones propiamente dichas y sufre, en los casos de concurso y quiebra, parejas vicisitudes.

Para colocar las responsabilidades que esta parte del estatuto engendra, al abrigo de los cambios de propietario y asegurarlas con una garantía real, encontramos en los pactos constitutivos un tercer grupo de cláusulas dirigidas a establecer una hipoteca de seguridad que cubra los impuestos y cargas y los gastos de conservación, administración y aprovechamiento normal del edificio, y aun las acciones que a cualquier copropietario correspondan contra uno o varios de sus copartícipes, por razón de los adelantos hechos con el objeto de saldar las indicadas responsabilidades, o las prestaciones personales de cualquier especie realizadas con el mismo fin. Estas hipotecas presentan la particularidad de hallarse constituidas, no a favor de una persona determinada, sino recíprocamente de los copropietarios, sean los que sean, con reciprocidad perpetua y con las características de derechos subjetivamente reales, como en el supuesto a que se refiere la Resolución de 5 de Abril de 1907.

Es decir, que de los tres grupos de estipulaciones indicados, el primero crea verdaderos derechos dominicales, sin sujetarse es-

trictamente a las normas que regulan el ingreso, transferencia y desmembración de la propiedad inscrita; el tercero introduce tipos hipotecarios deficientemente estudiados, o mejor dicho, preteridos por los especialistas en la materia, y el segundo abre las puertas del Registro a un aluvión de obligaciones, procedimientos y acuerdos que amenazan con sumergir el concepto básico de los derechos reales, desde el momento en que se ignora hasta dónde ha de llegar. Así, en los estudios sobre la copropiedad de casas en los países que admiten la transcripción, en vez de la inscripción hipotecaria, se discute si la estipulación que obliga a no arrendar las habitaciones más que a personas honorables y solventes, con ciertas limitaciones de cesión y con sujeción a un arrendamiento tipo, será inscribible con todo detalle o únicamente mencionable. Para nosotros, este problema debe ser resuelto en el sentido de no recargar inútilmente el asiento, porque si bien los terceros civiles pueden, en algunas ocasiones, invocar el artículo 41 de la ley Hipotecaria, se hallan suficientemente advertidos por la referencia hecha al arrendamiento tipo, y, por otra parte, cuando el Registrador haya de calificar algún arrendamiento inscribible, puede exigir la justificación de las facultades en cuya virtud uno de los copropietarios da en arrendamiento su piso.

Puede suceder que el estatuto de copropiedad tenga por objeto regular las relaciones de los futuros copropietarios de un edificio proyectado, pero no construido, o sea propuesto por una sociedad constructora a varias personas que con ella conciertan la construcción, precio y distribución de viviendas. Surge con esto una nueva cuestión: la de si pueden constituirse derechos reales sobre cosas futuras, que tampoco ha merecido la atención de nuestros civilistas, pero que en la práctica va abriéndose camino, gracias a la elasticidad que el sistema hipotecario presenta para recibir toda clase de figuras de precisa determinación por escrito. Mucho habría que decir sobre la tendencia de juristas y profanos a considerar el Registro de la Propiedad como una arcilla plástica que reproduce hasta el detalle de las cosas que no existen y recibe la huella de hipotecas sobre edificios que no se han construido; pero para no alargar este trabajo, y en atención al interés que para los copropietarios, acreedores y terceros pre-

senta la inscripción de proyectos, nos inclinaremos a tolerarla cuando responda a derechos reales condicionados o a expectativas provistas de acción de naturaleza real.

La inmensa mayoría de los asientos practicados en nuestro Registro, con referencia a estas comunidades pro-diviso, son tan sobrias como las que tengo a la vista en los libros alemanes y responden a un estado embrionario de la doctrina. Lo indispensable en ellas es que hagan constar con claridad que no se trata de una pro-indivisión ordinaria, sino de una comunidad con distribución de pisos o viviendas. Para dar el paso que separa a las dos figuras, es necesario el concurso de todos los interesados, dueños o acreedores hipotecarios, y ni aun en el supuesto de pertener un piso a varias personas, podemos admitir que éstas lo distribuyan en viviendas sin el concurso de los interesados en los demás pisos del edificio, así como tampoco puede pedirse al juez que divida por pisos o habitaciones una casa poseída en simple indivisión. (Sentencia del Tribunal Supremo de 14 de Junio de 1895.)

XV

CONCLUSIÓN.

Todas las dificultades técnicas que los jurisconsultos han tratado de obviar en un paciente estudio iniciado hace veinte siglos, y que han llevado a los Códigos alemán y suizo al extremo de negar carta de naturaleza a la copropiedad de casas por pisos, son impotentes para cerrarle el acceso a los libros hipotecarios. En nuestra patria, la ley Hipotecaria, el Código civil, la Reglamentación de casas baratas y económicas, las costumbres arraigadas, la intuición popular y las declaraciones de los títulos nos imponen una construcción jurídica que, partiendo de facultades dominicales atribuidas separadamente a cada copartícipe, desenvuelva las normas peculiares de la comunidad urbana pro-diviso. Contra ellas choca violentamente la sentencia del Tribunal Supremo de 18 de Mayo de 1897, que concede carácter absoluto a la acción *communi dividundo*, sin haber ponderado debidamente la fuerza normativa de las indicadas fuentes y el valor que, como precedentes,

tienen los Códigos francés e italiano y la doctrina patria de la medianería vertical u horizontal. El supuesto regulado por el artículo 396 del Código civil pasa por encima del precepto contenido en el artículo 400 y responde a una tradición constante y a una realidad innegable, cualesquiera que sean las obscuridades del tratamiento jurídico, que ya van, en parte, remediadas cuando las exponemos a la luz pública.

Cumple al legislador la conformación del molde, y a los especialistas la tarea de vaciar en él las complejidades de la vida: el sábado se ha hecho para el hombre y el Derecho para la sociedad.

JERÓNIMO GONZÁLEZ.

BANCO ESPAÑOL DE CRÉDITO

Capital: 50.000.000 de pesetas

Domicilio social: Alcalá, 14, Madrid

CAJA DE AHORROS

Intereses que se abonan: 4 por 100. Libretas, maximum 10.000 pesetas. Cajas abiertas los días laborables de 10 a 2

Sucursales en España y Marruecos

Corresponsales en las principales ciudades del mundo
Ejecución de toda clase de operaciones de Banca y Bolsa

Cuentas corrientes a la vista con un interés anual de 2 y medio por 100

CONSIGNACIONES A VENCIMIENTO FIJO

Un mes.....	3	por 100
Tres meses.....	3 1/2	por 100
Seis meses.....	4	por 100
Un año.....	4 1/2	por 100

El Banco Español de Crédito pone a disposición del público, para la conservación de valores, documentos, joyas, objetos preciosos, etc., un departamento de CAJAS DE ALQUILER con todas las seguridades que la experiencia aconseja. Este departamento está abierto todos los días laborables desde las 8 a las 14 y desde las 16 a las 21 horas. Horas de Caja: de 10 a 14.

Para cuentas corrientes de 10 a 14 y de 16 a 17.

