

# Propiedad sobre pisos y habitaciones<sup>(1)</sup>

## VIII

### ADMINISTRACIÓN

El régimen de la comunidad de bienes se halla desenvuelto en el artículo 398 del Código civil, a base de los acuerdos tomados por la mayoría de los partícipes para la administración y mejor disfrute de la cosa común. Por mayoría se entiende la mayor cantidad de intereses, y si no resultare, o el acuerdo fuere gravemente perjudicial a los copartícipes, el juez provee, a instancia de parte, lo que corresponda.

Este artículo es de aplicación directa a la copropiedad de casas distribuidas por pisos, con dos reservas fundamentales: primera, que, por pertenecer privadamente a un partícipe la habitación que ocupa, no se halla, en cuanto a ella se refiere, sujeto al voto de la mayoría; segunda, que los títulos de propiedad o los reglamentos aprobados por los copropietarios suelen contener disposiciones especiales sobre la administración y vigilancia del inmueble, ejecución de trabajos, nombramiento de síndico, gerente o representante, convocatoria de los copropietarios, contabilidad, adelantos, fondos de reserva, aseguramiento, arbitraje, etc.

La variedad de estas relaciones jurídicas, las múltiples obligaciones y responsabilidades que engendra, así como la afectación directa del edificio a los gastos y créditos, acercan el tipo exami-

(1) Véanse los dos números anteriores.

nado a una sociedad sin personalidad; pero las diferencias entre sociedad y copropiedad son demasiado notables para que podamos confundirlas. La sociedad tiene por objeto la realización de un fin o la adquisición de un lucro; es eminentemente activa y asocia a las personas por una unión íntima de intereses; la comunidad se limita al edificio, carece de la *affectio societatis*, es pasiva y constituye una yuxtaposición de intereses. Los socios se consideran implícitos apoderamientos que en la comunidad no pueden presumirse. El contrato de sociedad se celebra *intuitu personae* en las hipótesis más análogas a la comunidad estudiada, mientras que ésta no atiende a las características presenciales de los copropietarios, ni limita su cambio, ni prohíbe la cesión de los respectivos derechos. Por todas estas razones, la sociedad se extingue cuando expira el término o concluye el negocio, y cuando muere, o se incapacita por interdicción, o por insolvencia cualquiera de los socios, y aun por la simple voluntad de uno de ellos, supuestos todos que carecen de interés en las copropiedades permanentes de casas por pisos. En fin, examinando los artículos de nuestro Código relativos a las responsabilidades de los socios, por ejemplo, el 1.685 y el 1.686, podríamos hacer una selección de preceptos inaplicables a la copropiedad, del mismo modo que en el terreno procesal podemos separar la acción *communi dividundo* de la acción *pro socic*.

Por actos de administración, como antagónicos de los dispositivos, entendemos cuantos tienen por objeto conservar y utilizar la cosa común, percibir sus frutos, gestionar los negocios dirigidos a tales fines, cumplir las obligaciones impuestas por la autoridad, que no impliquen modificación de la cabida superficial, constitución de derechos reales o formalización de títulos inscribibles.

En atención a la propiedad exclusiva que corresponde al propietario de un piso, éste podrá alquilarlo sin necesidad de comunicar el contrato a los demás comuneros, desahuciar a los inquilinos, recibir las cantidades que por el concepto de renta o alquiler le sean debidas y cancelar las hipotecas que para tal seguridad se hubiesen constituído, demandar y ser demandado por su arrendatario, etc.

Como en esta clase de copropiedades podemos distinguir la administración de las cosas comunes frente a la administración de

las cosas peculiares, cabe preguntar si respecto de la primera serán obligatorios los acuerdos de la mayoría de los partícipes. Para contestar a esta pregunta ha de tenerse en cuenta que la habitación o piso es la parte principal, y los patios, escaleras, portal, etc., son accesorios que han de seguir el destino de aquéllas, y no pueden ser objeto de un contrato independiente. Así, no está autorizada la mayoría para alquilar el portal a un joyero si se compromete el destino del edificio o se disminuye el derecho de algún copartícipe. Tal sería el caso cuando el portal fuera bastante ancho para permitir la entrada de un coche, y con la modificación resultara imposible este servicio.

Por lo demás, volveremos sobre las facultades de los copropietarios en los apartados siguientes.

La administración, como tal, no constituye una persona jurídica, y cuando se halla encomendada a un síndico, gerente o apoderado, es un órgano de carácter fiduciario. Por esta razón no son aplicables al gerente todos los preceptos relativos al contrato de mandato, y en especial los que permiten la revocación por la sola voluntad de uno de los interesados. En los reglamentos confecionados por los notarios y jurisconsultos belgas se suele encargar al síndico de la buena conservación de las partes del inmueble y de las cosas de uso o servicio común, especialmente la vigilancia del portero, así como se le ordena ejecutar los trabajos de reparación urgentes o los acordados por la asamblea de los copropietarios, repartir entre éstos los gastos en la proporción reglamentaria, reunir los fondos y pagar a obreros y proveedores. Todavía se robustecen más sus facultades frente a los terceros y a las autoridades administrativas y judiciales confiriéndole la representación del inmueble y los poderes necesarios para responder en juicio cuando se ejercente alguna acción posesoria contra la comunidad. Y para que la analogía de ésta con la sociedad anónima sea más visible se le encarga de convocar la asamblea general y redactar el orden del día, de llevar la contabilidad, custodiar los fondos, archivar las actas y comunicar las decisiones.

Por lo que a nuestro país toca, creemos que el administrador nombrado por la mayoría de los copropietarios, cuyas analogías con el gerente de un negocio y con el naviero del buque pertene-

ciente a varias personas son indiscutibles, goza de facultades solamente revocables con sujeción a los términos del reglamento aprobado.

En caso de duda, no debemos aplicar el artículo 1.731 del Código civil, a cuyo tenor si dos o más personas han nombrado un mandatario para un negocio común, le quedan obligadas solidariamente para todos los efectos del mandato, sino el artículo 393 del mismo Cuerpo legal, según cuyos términos, el concurso de los partícipes, tanto en los beneficios como en las cargas, será proporcional a sus respectivas cuotas.

El citado decreto-ley de 20 de Julio de 1926, que modificó el artículo 6.<sup>o</sup> del Reglamento de 8 de Julio de 1922, habla de las casas colectivas distribuidas por viviendas, cuyos diversos propietarios se asocien para la administración de los servicios comunes a la casa, mediante las reglas lícitas que ellos mismos pacten en documento público, y exige que la planta de tiendas, si las hay, u otra cualquiera, o parte de ella, se detiene por la comunidad de propietarios al alquiler libre para atender con sus productos a la reparación, conservación, amortización y demás gastos.

## IX

### CUOTAS

Aunque las personas de cultura media, mas ajena a los estudios jurídicos, distinguen, en los casos de proindivisión, las cuotas ideales de las porciones físicas, necesitamos repasar esta distinción para la mejor inteligencia de las normas que regulan la copropiedad de casas poseídas prodiviso. Entendemos por *cuota ideal* la porción que corresponde a cada comunero en la totalidad jurídica, perteneciente a varias personas sobre un objeto único, sin entrar a discutir si esta cuota se refiere directamente a la cosa íntegra y a cada una de sus partes (1), de suerte que ninguno es dueño de una parte del cuerpo, pero tiene *pro parte* el dominio

(1) Como el alma, se dice, la facultad del comunero está *tota in toto el in qualibet parte*.

de todo el cuerpo (1); o si lo distribuído es el derecho de propiedad que a los partícipes reunidos corresponde, como si ocuparan el lugar de un solo dueño (2); o si existe distribución de algunas facultades y acciones, mientras otras permanecen inescindibles en el patrimonio común. *Partes físicas* llamamos a los elementos y materiales de la cosa misma objeto de la copropiedad, bien sean esenciales, substanciales, integrantes o simples accesorios del edificio.

Ambos conceptos juegan íntimamente unidos en las normas que estamos estudiando. Por un lado, el piso, la vivienda o la habitación entran como objeto independiente en la relación dominical, pertenecen a un solo dueño y tienen un valor específico que sirve para fijar la proporción en que cada uno de los titulares debe contribuir a las obras realizadas en las paredes maestras y medianeras, el tejado y las demás cosas de uso común, así como en la distribución a prorrata preceptuada por las dos últimas reglas del artículo 396. Nótese que, en vez de aceptar aquí la presunción establecida por el párrafo segundo del artículo 393, a cuyo tenor «se presumirán iguales, mientras no se pruebe lo contrario, las porciones correspondientes a los partícipes en la comunidad», declara la regla primera del repetido artículo 396 que los gastos estarán a cargo de todos los copropietarios en proporción al valor de su piso, y como quien soporta la incomodidad debe gozar de la ventaja, es lógico que el concurso de los partícipes en los beneficios se compute del mismo modo.

Mas, ¿qué debe entenderse por *valor de un piso*?

Parece ésta una cuestión técnica cuya solución compete a los arquitectos, maestros de obras o peritos; pero, en atención a las variaciones que los mismos pisos pueden sufrir por apatía o indolencia de los respectivos dueños o arrendatarios, a los distintos precios fijados en los contratos de adquisición o compraventa, a la necesidad de favorecer y premiar las mejoras de los propietarios cuidadosos y a las ventajas que presenta la fijación, de una vez para todas, la jurisprudencia francesa y belga se inclina a prescindir de los adornos, comodidades y mejoras hechos por el due-

(1) *Nemo partis corporis dominus est sed totius corporis pro parte dominium habet.*

(2) *Unius loco habentur.*

ño a su propia costa en el suelo, techo, paredes y servicios de su piso. Así, cada vivienda se valora según normas generales que tienen en cuenta el número de habitaciones, su cubicación, las luces que reciben, la elevación de la planta y su comodidad, aunque en los contratos de arrendamiento o los de compraventa figuren cantidades que excedan o no lleguen a la determinada en un principio.

Frente al valor del piso a que venimos refiriéndonos, encontramos la cuota intelectual, o sea la fracción indicadora de la participación que en el total edificio corresponde a cada condeño, y que debe ser consignada en el Registro de la Propiedad, a tenor del artículo 7º del Reglamento hipotecario: «Las inscripciones de partes indivisas de una finca o derecho, precisarán la porción ideal de cada condeño con datos matemáticos que permitan conocerla indudablemente.» No basta, en su consecuencia, hacer constar en los títulos inscribibles la descripción del piso o de la vivienda a que se refieren, ni fijar su valor en moneda del Reino, sino que es preciso dar los términos de un quebrado cuyo denominador indique el número de partes en que se considera dividido el edificio, y el numerador, las partes abstractas que al titular en cuestión corresponden. Para eludir este precepto no creo pueda afirmarse que la división de casas por pisos o viviendas sea en absoluto una superposición de propiedades distintas y separadas en las que el dueño respectivo aparezca como titular único y exclusivo de las habitaciones, con facultades idénticas a las de cualquier otro propietario, porque tanto nuestros Códigos fundamentales como la jurisprudencia de nuestros Tribunales se hallan orientados hacia la copropiedad. No será, pues, necesario describir la vivienda como un edificio independiente y con sujeción al artículo 9.º de la ley Hipotecaria y 61 de su Reglamento, ni se les podrá dar número distinto en el Registro, ni se debiera prescindir de la fijación matemática de la cuota como índice distributivo.

Cuando así se hubiera hecho, desaparecerían las dificultades y dudas suscitadas por la coexistencia de dos valores diferentes, el del piso y el de la fracción matemática, porque este último fijaría entre los copropietarios, y frente a tercero, los coeficientes de participación en las cargas y gastos de administración, conserva-

ción y reparación, al mismo tiempo que nos diría la porción que corresponde a cada partícipe en los casos de subrogación real o colocación de un precio en lugar del edificio.

Claro es que el propietario de un piso pondrá de relieve su valor *absoluto* cuando lo dé en arrendamiento, lo hipoteque o lo enajene; pero habrá otros momentos en que el acento deberá colocarse sobre el valor *relativo*. Supongamos que el edificio, por un terremoto, inundación, bombardeo, incendio o por vetustez, ha quedado derruido y que los copropietarios acuerden la enajenación del solar y de los materiales, o la imponga un Tribunal cualquiera. En esta hipótesis el precio deberá ser distribuido en proporción de los respectivos coeficientes matemáticos, sin apreciar las diferencias que, por razón de la ornamentación y mejoras realizadas particularmente por cada propietario, hubieran existido entre los pisos. Más obscura se presenta la solución en los casos de expropiación por utilidad pública, porque si bien la referente a un patio, jardín o parcela conferirá a cada copropietario una participación en el precio igual a su cuota matemática, no podrá decirse lo mismo si los perjuicios causados por la obra pública afectaran de modo distinto a las habitaciones o pisos. En el supuesto de distribución de cantidades entregadas por una Compañía de seguros, también tendríamos que distinguir los casos según las primas que cada copropietario satisficiese, y según los perjuicios que el siniestro le hubiera ocasionado, y este criterio parece igualmente aplicable en la hipótesis de deterioro o ruina parcial, con la matización que estudiaremos más adelante.

En general, podemos asegurar que, por lo tocante al solar, techo, muros y demás cosas comunes, la cuota matemática señala la extensión del derecho de cada copropietario y la participación del mismo en las cargas y gastos. También fija la porción que al mismo corresponde en las adquisiciones por medio de un acto colectivo o por medio de un derecho que la ley les atribuye. Así, suponiendo que por una rectificación de calles o por haber quedado sobrante una parcela, correspondiese a los copropietarios de un edificio la adquisición, no se entendería que esta facultad es exclusiva del dueño del piso bajo.

Para terminar este capítulo debemos hacer dos observaciones de alguna importancia:

1.<sup>a</sup> La unión de la propiedad del piso con la cuota matemática es indisoluble, y ninguno de los dos puede ser enajenado o hipotecado con independencia del otro. Al vender, por lo tanto, un piso, se considera también implícitamente vendida la cuota ideal; y, viceversa, al venderse la cuota, se transfiere el piso. Contra esta unión nada puede la voluntad de los contratantes, y las reservas de habitaciones o viviendas sin cuota ideal, así como la transferencia de una fracción de esta misma cuota sin habitaciones, viciarían el negocio jurídico.

2.<sup>a</sup> El criterio sustentado sobre el valor de la cuota como coeficiente de reparto no es aplicable más que a la proindivisión general (solar, paredes maestras, etc.), o sea a las porciones correspondientes a todos los copartícipes. Cuando se trate de obras necesarias que deban realizarse en secciones del edificio, aprovechadas solamente por algunos de los dueños, como, por ejemplo, la escalera que desde el primer piso conduce al segundo, las fracciones matemáticas servirán de índices para la distribución del importe en partes proporcionales. Supongamos una casa compuesta de bajo, tres pisos y un ático que responden a cuotas de

$$\frac{1}{4} + \frac{1}{5} + \frac{1}{5} + \frac{1}{5} + \frac{3}{20} = \frac{20}{20} = 1$$

Si las obras que hubieran de hacerse para reforzar los cimientos importasen 2.000 pesetas, corresponderían al dueño del piso bajo 500 pesetas; a cada uno de los propietarios de los pisos, 400, y al del ático, 300.

Pero si en la escalera de la misma casa que va desde el piso primero hasta el segundo se hubiesen hecho reparaciones por valor de 220 pesetas, como éstas son de cargo de los dueños de los pisos segundo, tercero y ático, habrá que dividirlas, proporcionalmente,

entre  $\frac{1}{5}$ ,  $\frac{1}{5}$  y  $\frac{3}{20}$ , o sea atendiendo a que estos quebrados  
 $\frac{5}{5}$      $\frac{5}{5}$      $\frac{20}{20}$   
son iguales a  $\frac{4}{20}$ ,  $\frac{4}{20}$  y  $\frac{3}{20}$ , distribuiríamos el total en partes  
 $\frac{20}{20}$      $\frac{20}{20}$      $\frac{20}{20}$

proporcionales a los números 4, 4 y 3, lo que nos dará 80 pesetas para cada uno de los dos pisos y 60 pesetas para el ático.

## X

### DERECHOS SOBRE EL PROPIO PISO

De los términos empleados por el artículo 396 de nuestro Código civil deducimos que los pisos de una casa, en el régimen estudiado, pueden pertenecer a distintos propietarios, y que a cada uno corresponden las facultades de dueño único y exclusivo de la respectiva vivienda o habitación, si bien con las limitaciones impuestas por el estado de comunidad en que todos se encuentran.

Esta afirmación, sin más atenuaciones, nos llevaría a la distribución de las partes de un edificio entre los diversos copropietarios, y nos veríamos en la necesidad lógica de atribuir a cada uno de ellos las vigas, pontones y pavimento de su piso, el cielo raso, los muros interiores, los cierres, mamparas, alcobas, puertas, balcones y ventanas, así como los cuartos accesorios para criados, las carboneras, despensas, graneros, bodegas y depósitos, aunque no estuvieran en la misma planta; pero las limitaciones a que se halla sujeto su dominio son tantas y tales, que, con razón, se habla de la propiedad del aire, del espacio o del vacío (1) cuando se analiza su contenido.

Estas limitaciones pueden, sin embargo, ser encerradas dentro de cinco grupos: 1.º, pactos establecidos por los comuneros; 2.º, declaraciones legales; 3.º, las reglas impuestas por las características del edificio; 4.º, las que nacen del destino de las partes comunes, y 5.º, las que surgen recíprocamente por la extensión de las cosas propias y exclusivas de cada uno de los comuneros.

Sin ánimo de agotar la materia, de una complicación y variedad notables, vamos a indicar sus líneas generales, distinguiendo los actos que se refieren al derecho de propiedad, considerado como categoría jurídica, de los que se refieren directamente al aprovechamiento, modificación y transformación de la vivienda como objeto físico o material.

(1) Alvarez Cascos, loc. cit.

El propietario puede realizar actos de verdadero dominio, sin necesidad del consentimiento de sus copartícipes, sobre el piso que le pertenece: venderlo, permutarlo, donarlo, entregarlo en dote, aportarlo a una Sociedad, constituir sobre él los derechos de usufructo, uso y habitación, hipotecarlo, legarlo, hacerlo objeto de un fideicomiso, y, en fin, disponer de él como de cualquiera otro inmueble. Dado el carácter ideal de estos actos, no suelen provocarse por su ejercicio grandes conflictos; mas las limitaciones aludidas entran también aquí en juego, y así no podrá el propietario vender libremente su piso si en los convenios fundamentales se ha restringido este derecho por medio de opción, tanteo o retracto, o en virtud de condiciones inscribibles o de naturaleza real; ni podrá constituir sobre la vivienda censos o derechos de superficie, a menos que la ley lo permita; ni darlo en arrendamiento con fines contrarios a la naturaleza de la edificación (por ejemplo, para círculos de recreo, academias, colegios o escuelas, si se trata de una casa-habitación); ni conceder un uso especial de las partes comunes violentando su destino, ni gravar la propiedad de sus copartícipes con cláusulas y pactos que rebasen las restricciones impuestas por los *jura vicinitatis*.

En cuanto a los actos de aprovechamiento, que pudiéramos llamar materiales, las discusiones sobre el alcance de los enumerados principios, si bien son múltiples y de solución incierta, pueden, a falta de contratos o de disposiciones especiales de vecindad o comunidad, recibir una reglamentación adecuada si se aplican las normas del arrendamiento de predios urbanos, las del usufructo y hasta las de la *enfiteusis cum grano salis*; es decir, con el matiz o sazón que las circunstancias imponen.

Veamos, por vía de ejemplo, algunos casos especiales:

Se ha discutido en otros países si el propietario de un local podía colocar una caldera cuyos malos olores molestasen a sus vecinos, o establecer una fragua en el piso bajo. Para resolver esta cuestión nos bastaría aplicar el artículo 590 del Código Civil, que prohíbe construir cerca de una pared ajena o medianera pozos, cloacas, acueductos, hornos, fraguas, chimeneas, establos, depósitos de materias corrosivas, artefactos que se muevan por el vapor o fábricas que por sí mismas o por sus productos sean peligrosas o nocivas, sin guardar las distancias prescritas por los

reglamentos y usos del lugar, y sin ejecutar las obras de resguardo necesarias. Nótese que los copartícipes aparecen como propietarios independientes y vecinos, colocados en el mismo plano, por lo que se refiere a la integridad de su derecho, y al mismo tiempo resultan más intimamente unidos que los dueños de propiedades contiguas.

La posibilidad de que el dueño de un piso pueda echar abajo las mamparas y tabiques dentro de sus habitaciones, sustituyendo los apoyos, pilastres y arcos por columnas, o viceversa, depende de las condiciones técnicas en que la reforma haya de efectuarse, y debe, en general, admitirse cuando la obra no perjudica ni amenaza el derecho de los copartícipes.

Por su proximidad respectiva al suelo y al techo, se presta a algunas dudas la caracterización de los derechos que corresponden al propietario del piso bajo y al del último piso.

La circunstancia de corresponder el suelo al dueño del piso bajo, en concepto de pavimento sobre que marcha, ha hecho nacer la opinión de que podía realizar en el mismo las obras que un propietario cualquiera puede llevar a cabo, como si tuviera un derecho exclusivo sobre el subsuelo; y acaso la redacción de nuestro artículo 397, que no incluye el solar *nominalini* entre las cosas comunes, pudiera alegarse en apoyo de la misma. Pero la terminante declaración del artículo 350, según cuya letra el propietario de un terreno es dueño de su superficie y de lo que está debajo de ella, nos inclina a reservar a todos los copropietarios la facultad de excavar un subterráneo o cueva, abrir un pozo o aprovechar de otro modo, y con sujeción a lo dispuesto en las leyes sobre minas y aguas, el subsuelo, a partir de la sección horizontal en que termine la pavimentación. Si los demás copropietarios hubieran concedido su autorización al dueño del piso bajo para efectuar estos trabajos, sin intención ni compromiso de participar en los gastos que se ocasionen, cabe afirmar que el mismo piso bajo se ha ampliado con nuevos accesorios y que ningún derecho corresponde a los demás copartícipes, fuera de los que corrientemente les confiere la ley por razón del destino y seguridad de las cosas comunes, y del interés en la conservación y utilización de las propias.

Mucho se ha discutido si el propietario del último piso puede

añadir otro nuevo al edificio sin el consentimiento de los demás comuneros. Aubry y Rau entienden que la oposición formulada únicamente por el propietario del piso bajo no debe ser estimada, mientras que la opinión contraria es preferible, si la oposición proviniera del propietario de un piso superior, y que en todo caso la elevación no debe permitirse más que cuando, a juicio de peritos, se acreditará que no causaría ningún daño a las porciones inferiores de la casa. Colin y Capitant otorgan sin reservas al propietario del último piso la facultad de elevar la casa, a pesar de la sobrecarga natural de las paredes maestras, siempre que sotostase todos los gastos, no causase ningún daño a los demás propietarios e hiciese regular por peritos los medios y trabajos necesarios.

Julliot sostiene que la cuestión no puede ser resuelta *a priori* y que la elevación debe ser autorizada por los Tribunales en vista de las circunstancias del caso. El artículo 564 del Código Civil italiano preceptúa que el propietario del último piso de una casa no puede, sin el consentimiento de los propietarios de los otros pisos, elevar nuevas plantas o nuevas obras, exceptuadas las que sirvan de parapeto a la terraza, siempre que de ellas pueda resultar perjuicio al valor de la propiedad de los otros copartícipes. En el derecho español parece imponerse la solución contraria, porque además de incluir la regla primera del artículo 396 al tejado entre las cosas de uso común, con lo cual ninguno de los condueños podrá, sin consentimiento de los demás, hacer alteraciones en aquél (artículo 397), no confiere al dueño del último piso la propiedad del espacio o columna de aire que gravita sobre el mismo y antes favorece la decisión contraria con el texto del artículo 350. Por otra parte, la importancia de la modificación discutida, la sobrecarga que impone a las paredes maestras y la limitación de la propiedad por planos horizontales que limitan las facultades de cada uno de los copropietarios, robustece la opinión negativa.

En el mismo sentido creemos que debe resolverse la cuestión relativa a las facultades del propietario de una buhardilla para transformar parte del techo en terraza; cuestión que los Tribunales franceses han decidido, a veces, de un modo permisivo fundándose en que las facultades que corresponden a

cada uno de los copropietarios para alterar la cosa común son más amplias que si se tratase de proindivisiones de tipo ordinario. Nuestro Código Civil prohíbe las alteraciones en la cosa común por uno de los condueños, aunque de ellas pudieran resultar ventajas para todos ; y si bien estas frases del artículo 397 no son de rigurosa aplicación a la copropiedad estudiada, constituyen un obstáculo insuperable a la acción aislada de uno de los condueños que tienda a modificar gravemente una de las cosas comunes.

Correlativa a la propiedad de cada piso es la obligación que corresponde a cada propietario de satisfacer los gastos y estar a las responsabilidades derivadas de su particular y excluyente dominio, tales como los gastos de conservación, reparación, mejora, transformación, embellecimiento, ornamentación de pavimentos, estucado, tapicería, pintura, colocación de zócalos de madera, azulejos, uralita o cualquier otra materia, fontanería, hojalatería, fumistería, reposición de cristales, etc. ; el pago de agua, gas, electricidad, incluídos el alquiler de los contadores respectivos y el sostentimiento de las instalaciones particulares ; las contribuciones, impuestos y tasas que graven a sus habitaciones, las primas de los seguros contra incendio, terremoto, rotura y cualesquiera otros riesgos circunscritos a las cosas que integran su piso, suscritas personalmente ; las indemnizaciones que deba satisfacer por su negligencia o culpa (por ejemplo, a consecuencia del daño inferido a un transeunte por la caída de una persiana)...

A veces corresponderá la carga a dos o más de los copropietarios, como en el supuesto de la reparación necesaria de un pavimento que produzca deterioro del techo, frescos, molduras, adornos o pinturas de las habitaciones inferiores ; en el arreglo de muros, escaleras, retretes, lavaderos y servicios pertenecientes a varios, o en el de realización de trabajos urgentes que han de redundar en beneficio de otros copartícipes.

Cuando el piso estuviera arrendado, su dueño está obligado a hacer durante el arrendamiento todas las reparaciones necesarias, a fin de conservarlo en estado de servir para el uso a que ha sido destinado (artículo 1.554, número segundo, y 1.580 del Código Civil) ; pero si las obras han de ser ejecutadas en las cosas comunes, las obligaciones del arrendador quedarán atenuadas, por el

mero hecho de no poder hacer alteraciones en las mismas, aunque resultaran ventajosas (artículo 397). Precisamente por esta misma independencia de las distintas propiedades contenidas en un solo edificio, el arrendador de una vivienda no está obligado a responder de la perturbación causada en el uso de las habitaciones arrendadas por el arrendatario o el propietario de otro piso, pues si bien con arreglo al número tercero del artículo 1.554 el arrendador está obligado a mantener al arrendatario en el goce pacífico del arrendamiento por todo el tiempo del contrato, la perturbación a que nos referimos es de mero hecho, y causada por un tercero, contra el que el arrendatario tiene acción directa. Otra cosa sería si se tratara de la utilización de un servicio que, por ser común, se reputara incluido en el contrato de arrendamiento: el arrendatario podría exigir al arrendador que le mantuviese y garantizase en la forma ordinaria.

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, máximum 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.