

Propiedad sobre pisos y habitaciones⁽¹⁾

IV

EVOLUCIÓN DEL DERECHO FRANCÉS EN ITALIA Y BÉLGICA

Sobre las huellas del Derecho francés, el Código italiano concede tan escaso valor al derecho de superficie, que Borsari, Bianchi, Coviello, Lucci, Gabba y otros escritores niegan que el derecho de superficie romano, tal y como había sido confirmado por la acción del Pretor, haya pasado al ordenamiento civil italiano. El artículo 448 del Código civil admite la posibilidad de una propiedad de la super-estructura (suprasuelo) separada de la del suelo propiamente dicho, y, en su virtud, la imposibilidad romana de que la propiedad de los diversos pisos de una casa perteneciese a distintas personas, se desvanece para dar lugar a un verdadero dominio. No se trata en esta hipótesis de una propiedad desmembrada entre varias personas, como en la enfiteusis, sino de la atribución de un derecho dominical sobre cosa materialmente distinta, llamada suelo, edificación o subterráneo. De este modo se distinguen tres elementos o estratos en el predio urbano, con individualidad jurídica y aun material, que permite la constitución de servidumbres entre ellos, como si se tratara de fincas independientes.

La reglamentación de la figura jurídica que estudiamos se desenvuelve en los artículos 562, 563 y 564 del Código civil, bajo la rúbrica de los muros, edificios y fosos comunes, y aunque parte, como el Código de Napoleón, de la distribución de los gastos de reparación o reconstrucción de las cosas comunes, en proporción del valor de los pisos, amplía la enumeración de las mismas e introduce normas que van complicando la figura. En verdad,

(1) Véase el número anterior.

sus líneas principales son la propiedad exclusiva de algunas partes del edificio y la copropiedad de otras, mas a la dificultad de fijar dónde principia la divisoria entre uno y otro piso, según existan bóvedas, pavimentos, tillados o terrazas, se añade la variada calificación de los tipos de copropiedad sobre las partes comunes. En principio, todos los elementos de la construcción prestan un servicio cierto al edificio, pero como al mismo tiempo son más o menos necesarios para la existencia y aprovechamiento de un piso determinado, la doctrina se ha visto obligada a distinguir partes comunes pro-diviso, afectas en cierto modo a varios pisos, y partes comunes pro-indiviso, que prestan servicio a todos los copropietarios. Así, las paredes maestras se reputan comunes pro-diviso, en atención al especial valor que cada una de sus zonas verticales tiene para las habitaciones correspondientes, y según el parecer de algunos autores, los planos horizontales entre piso y piso han de determinar en los muros líneas precisas e inatacables, que sirvan tanto para fijar el límite de las dos propiedades como para repartir los gastos de conservación. Sólo que estas mismas zonas verticales no son objetos independientes, puesto que se hallan íntimamente ligadas por una especie de servidumbre *oncris ferendi*.

Aun por lo que toca a las partes comunes pro indiviso, es fuerza distinguir las copropiedades perfectas, como la del suelo sobre la que el edificio descansa, y del cual no dice una palabra el Código, de aquellas mismas por el mismo enumeradas, como las entradas, portales, pozos, cisternas, acueductos, a las cuales pueden añadirse los patios, hornos, lavaderos, etc., que pueden servir a dos o varios pisos, como las escaleras, y que no son comunes a todos los interesados en el edificio, sino a los que los necesitan y utilizan.

Es decir, que mientras la determinación de los objetos y elementos sobre que recae la propiedad del dueño de un piso es difícil, si no imposible, la cualificación de las distintas copropiedades existentes sobre las otras partes del edificio, que ha de hacerse valorando la especie y cuantía de los servicios que prestan a todos los copartícipes o a varios de ellos, agrava en desmedidos términos el planteamiento de las cuestiones jurídicas que esta situación provoca con demasiada frecuencia.

El punto más alto de la evolución ha sido alcanzado por la ley belga de 8 de Julio de 1924, que añadió al título segundo del libro segundo del Código de Napoleón, que trata de la propiedad, un capítulo III dedicado a la copropiedad, cuyo contenido es el siguiente :

Artículo 577 bis. § 1.º A falta de convenciones y de disposiciones especiales, la propiedad de una cosa que pertenece indivisamente a varias personas se rige como sigue :

§ 2.º Las partes indivisas se presumen iguales.

§ 3.º El copropietario participa en los derechos y cargas de la propiedad en proporción a su parte.

§ 4.º El copropietario puede disponer de su parte y gravarla con derechos reales.

§ 5.º El copropietario puede usar y gozar de la cosa común conforme a su destino y en la medida compatible con el derecho de sus consortes.

Realiza válidamente los actos puramente conservatorios y los actos de administración provisional.

§ 6.º Los demás actos de administración y los actos de disposición no son válidos mas que mediante el concurso de todos los copropietarios. Sin embargo, uno de los copropietarios puede obligar a los otros a participar en los actos de administración reconocidos como necesarios por el juez.

§ 7.º Cada uno de los copropietarios contribuye a las expensas útiles de conservación y mantenimiento, lo mismo que a los gastos de administración, impuestos y otras cargas de la cosa común.

§ 8.º La partición de la cosa común se rige por las reglas establecidas en el título de las sucesiones.

§ 9.º Sin embargo, los bienes inmuebles indivisos que están afectados a título de accesorios al uso común de dos o varias heredades distintas, pertenecientes a propietarios diferentes, no están sujetos a partición. No pueden ser enajenados, gravados con derechos reales o embargados mas que con la heredad de que son accesorios.

Las cargas de esta copropiedad, y especialmente los gastos de entretenimiento, de reparación y de refacción, se reparten en proporción del valor de las heredades principales.

§ 10. En el caso previsto en el § 9.º, se permite a cada uno

de los copropietarios modificar, a su costa, la cosa común, con tal que no cambie el destino de la misma y que no perjudique al derecho de sus consortes.

§ 11. Cuando los diversos pisos o partes de pisos de una casa pertenezcan a propietarios distintos, las cosas afectadas al uso común de los diversos pisos o partes de pisos, como el suelo, cimientos, paredes maestras, techo, patios, pozos, corredores, escaleras, ascensores, canalizaciones y demás, serán reputadas comunes y regidas por las disposiciones del presente capítulo, especialmente por los §§ 9.^º y 10.

Todavía contiene la citada ley tres artículos de gran importancia para el desenvolvimiento de la situación jurídica que estudiamos: el artículo 4.^º, que permite la inscripción o, mejor dicho, la transcripción en las Conservadurías de hipotecas de los actos que tengan por objeto la fijación de los derechos que correspondan a los propietarios de pisos o de partes de pisos en un edificio construido o que se va a construir; el artículo 5.^º, a cuyo tenor la hipoteca puede ser constituida sobre edificios cuya construcción esté comenzada, o simplemente proyectada, con tal que el hipotecante tenga un derecho actual que le permita construir a su provecho, y, en fin, el artículo 6.^º, que autoriza para constituir Sociedades cuyo objeto exclusivo sea la construcción, la venta y la compra de habitaciones, con las formas de las compañías mercantiles y sin perder su carácter civil.

V

LEGISLACIÓN ESPAÑOLA

Consecuentes con los precedentes jurídicos de la España medieval y moderna, que en otro lugar hemos estudiado rápidamente⁽¹⁾, la Ley Hipotecaria y el Código civil recogen el principio de accesión romano, y unen íntimamente la propiedad del edificio a la propiedad del suelo en que se haya construido, a no ser que por los convenios que pueda haber entre el que es dueño de la superficie

(1) *El Derecho real de superficie*, páginas 74 y siguientes.

cie y el que lo es del alzado», se hubiera constituido una situación real de régimen diferente. Interpretado de este modo el número primero del artículo 107 de la ley Hipotecaria que permite la hipoteca del edificio construido en suelo ajeno, no presentará dificultades la separación jurídica de solar y construcciones, cuando se haya constituido un derecho enfitéutico o superficiario.

Los artículos 358 y 359 del Código civil, a cuyo tenor lo edificado pertenece al dueño del predio, y todas las obras se presumen hechas a su costa, abandonan las reservas que hace el artículo 553 del Código de Napoleón en favor de los titulares de un subferráneo bajo la construcción ajena o de cualquiera otra parte del edificio y aun la más tímida alusión del artículo 44 del Código civil italiano a los derechos legítimamente adquiridos por los terceros.

Cualquier profano que lea por primera vez el artículo 396 del Cuerpo legal últimamente citado (1), creerá que el derecho español relativo a la propiedad de los diferentes pisos de una casa, distribuidos entre distintos propietarios, se ajusta en sus particulares a la legislación francesa, toda vez que nuestro artículo 396 está casi literalmente traducido del artículo 664 del Código de Napoleón, más arriba transcrita, pero entre la orientación de nuestra técnica y la de la nación vecina existe una radical diferencia, provocada por el engranaje de las normas estudiadas, con los principios, rúbricas y artículos fundamentales de los títulos y secciones en que aparecen colocados. Así, mientras la jurisprudencia francesa, atendiendo a la colocación del artículo 664 en la sección relativa a las paredes y fosos medianeros, es llevada desde los primeros momentos a considerar la división de pisos entre diversos

(1) «Art. 396. Cuando los diferentes pisos de una casa pertenezcan a distintos propietarios, si los títulos de propiedad no establecen los términos en que deban contribuir a las obras necesarias y no existe pacto sobre ello, se observarán las reglas siguientes: 1.^a Las paredes maestras y medianeras, el tejado y las demás cosas de uso común, estarán a cargo de todos los propietarios en proporción al valor de su piso. 2.^a Cada propietario costeará el suelo de su piso. El pavimento del portal, puerta de entrada, patio común y obras de policía comunes a todos, se costearán a prorrata por todos los propietarios. 3.^a La escalera que desde el portal conduce al piso primero se costeará a prorrata entre todos, excepto el dueño del piso bajo; la que desde el primer piso conduce al segundo se costeará por todos, excepto los dueños de los pisos bajo y primero, y así sucesivamente.

propietarios, como un caso de indivisión forzosa de las partes comunes con propiedad privativa y excluyente de los diferentes pisos, nuestro Tribunal Supremo, ateniéndose a la colocación del artículo 396 en el título correspondiente a la comunidad de bienes, tendrá en tal supuesto a aplicar la doctrina de la copropiedad, en cuanto no sea contradictoria con el texto especial.

Para la jurisprudencia española, al lado del condominio absoluto, o sea el que por pactos o disposiciones especiales no está limitado en el tiempo ni en la extensión de los aprovechamientos de la cosa y excluye el disfrute privativo del todo o parte de la misma, en beneficio singular de uno de los condueños, existe una copropiedad diferenciada por disposición de la ley o por pacto entre los interesados, que les confiere facultades diferentes sobre la cosa para su mejor utilización, siendo compatibles el mantenimiento de la propriedad indivisa y el disfrute independiente por los partícipes. Como consecuencia de este criterio, se declara que el mero hecho de estar dividida una casa en pisos, correspondientes a diversas personas, no borra la comunidad real y efectiva, que establecen así la unidad de techumbre, como la de solar, las paredes maestras y medianeras y las demás cosas y obligaciones de carácter necesariamente común, por lo cual procede el retrato de comuneros (Sentencia del Tribunal Supremo de 17 de Abril de 1896), y se añade que entre los condueños de casas, cuyos diferentes pisos pertenezcan a diversos propietarios, existe la comunidad de bienes a que se refiere el artículo 392, porque, no perteneciendo privativamente a cada condueño, sino a todos ellos pro-indiviso, así el dominio sobre la totalidad de la finca, como sobre aquellas de sus partes que son de interés común, contener dentro de sí todos los pisos o por servir para la conservación y disfrute de cada uno de ellos, concurre en ese estado de la propiedad la indivisión que engendra la comunidad, y con ella la asociación de intereses regulada por el legislador, de suerte que aunque cada partícipe sea dueño de determinado piso, ese derecho, por ser absolutamente inseparable del edificio entero, lejos de destruir, presupone la existencia de la comunidad, y está subordinado a la misma, tan indisolublemente que no puede conservarse sino en tanto la casa permanezca indivisa y cualquiera de los condueños, para enajenar la finca, puede solicitar que se disuelva la comunidad. (Sentencia de 18 de Marzo de 1897.)

Con las mismas líneas aparece la figura en la legislación hipotecaria, que, sin definir o concretar la situación jurídica, considera como una sola finca, para el efecto de su inscripción en el Registro, bajo un solo número, las urbanas y los edificios, aunque pertenezcan en porciones señaladas, habitaciones o pisos a diferentes dueños, en dominio pleno o menos pleno (número 3.º del art. 8.º de la Ley Hipotecaria). La característica de copropiedad se ponía de relieve en el número 2.º del artículo 322 del antiguo Reglamento, que ordenaba la inscripción bajo un solo número de toda finca urbana dentro de poblado, aunque esté pro-indiviso entre varios dueños, y se hallen determinados los pisos, habitaciones o piezas de la misma: y en el artículo 57 del moderno, que en su encabezado emplea la frase «pertenezcan a un solo dueño o a varios pro-indiviso», sin que deba darse mucho valor a las palabras «si los interesados lo soliciten», porque la formación de una sola entidad hipotecaria no es potestativa, sino obligatoria, y la voluntad de los interesados apenas si tiene valor cuando una finca urbana aparezca inscrita en el Registro por mitad, tomos o folios distintos. (Resolución de la Dirección de Registros, de 30 de Abril de 1897.)

No debe confundirse, sin embargo, la inscripción de una copropiedad por cuotas matemáticas indiferenciadas, con la relativa a una casa, cuyos pisos o habitaciones se hallen distribuidos de un modo *permanente* entre propietarios diversos, pero esta diferencia, que se ha de hacer constar en el fondo mismo del asiento, será estudiada después de precisar las notas específicas del tipo de copropiedad, objeto de este trabajo.

Para terminar este apartado, hemos de aludir a las dificultades que en la práctica ofrece la distinción entre fincas rústicas y urbanas, y las dudas que pueden surgir para precisar, en ciertas hipótesis, si nos hallamos en presencia de varias habitaciones de una sola casa, o si, por el contrario, se trata de edificios que, por tener entrada independiente, estructura especial, pabellones aislados, solar distinto y escasos elementos comunes, han de ser consideradas como verdaderas casas separadas en la realidad e inscribibles bajo número diferente.



VI

CONSTRUCCIONES JURÍDICAS

De las anteriores indicaciones sobre el desenvolvimiento legislativo de la propiedad de pisos, se deduce la posibilidad de distinguir varios tipos o construcciones jurídicas, con que se intenta la solución de los múltiples problemas que la vida social presenta.

A) Propiedad exclusiva de cada dueño sobre su piso, unida a la comunidad sobre el solar y porciones no divididas, con régimen de indivisión forzosa y servidumbres reciprocas entre las distintas partes que figuran alternativamente como predios dominantes y sirvientes.—Dentro de este grupo incluimos todas las variantes que surgen: 1.º, cuando se reputa que el propietario del piso bajo es propietario único del suelo, y el dueño del último piso tiene también la propiedad de la terraza o del techo; 2.º, las que surgen por apreciar que la copropiedad, en las porciones comunes, se halla indiferenciada, o, por el contrario, se resuelve en una serie de copropiedades que se distinguen por el número de titulares y por las facultades correspondientes a los mismos; 3.º, por la diferente distribución de las cargas, y 4.º, por el establecimiento de servidumbres especiales entre unos y otros pisos.

B) Derecho de superficie u otro análogo de carácter enfitéutico, que permita la desmembración del dominio.—Esta solución, eminentemente romana, tiene el encanto de las palabras que parecen responder a conceptos específicos, pero en el fondo encierra todas las dificultades de una deficiente construcción jurídica, porque ni en el derecho del pueblo-rey ni en las legislaciones del mismo derivadas, se encuentra bien definido el derecho de superficie, su constitución y contenido, los derechos y deberes que de él se derivan, ni su extinción y transmisión. Sin entrar, una vez más, en el estudio de las relaciones jurídicas superficiarias, tal y como aparecen en la técnica moderna, nos limitamos a copiar el párrafo con que encabezamos en nuestras conferencias sobre el derecho real de superficie, la parte dedicada al destino final de las construcciones (1): «A través

(1) Opúsculo citado, pág. 118.

de los desenvolvimientos históricos y de las investigaciones doctrinales del derecho de superficie, se percibe una serie de ambiguas facultades correspondientes al superficiario, que, si bien se acercan al dominio de los edificios, se hallan limitadas en grado suficiente para impedir una definición categórica en tal sentido. La situación y calificación jurídica de las construcciones superficiarias, ha sido objeto de viva controversia, y los juristas alemanes se han dividido en tres grupos: uno de los cuales reputa que los edificios y obras realizadas por el superficiario son accesorios de su derecho; otro, que son partes integrantes del mismo, y el último los eleva a la categoría de partes esenciales».

Si esto sucede tratándose de una figura tan sencilla como la engendrada por la separación, en distintas manos, del suelo y del vuelo del solar y del edificio, calcúlese cuál será la confusión y ambigüedad, en el supuesto que la casa-habitación pertenezca a varias personas, con distribución de porciones físicas, y el suelo se considere propiedad de una sola o de todas pro-indiviso, con asignación de cuotas matemáticas, o sin esta precisa determinación.

C) *Carga real*.—Sin necesidad de llegar a una desmembración perpetua de la propiedad, análoga a la enfiteusis y con separación de los dominios directo y útil, puede ser encerrada la superficie dentro del grupo de las cargas o gravámenes impuestos a una finca, a favor de una persona, que, en su virtud, queda facultada para tener sobre o bajo la superficie una construcción. El derecho real así constituido y transmisible por actos *inter-vivos* o *mortis-causa*, autorizaría al titular para utilizar la cosa ajena construyendo, usufructuando y hasta demoliendo los edificios. Sólo que con el cambio de la desmembración en gravamen inmobiliario no se consigue un gran resultado práctico, y las mil cuestiones que la diaria convivencia de los propietarios de pisos o habitaciones provoca y multiplica, apenas si encuentran solución en los fundamentos de estas sutiles distinciones.

D. *Servidumbre oneris ferendi*.—Como excepción al principio de accesión, admitía la doctrina romana la posibilidad de que sobre un solar se proyectara, volara o se extendiera la construcción vecina, sin que el propietario perdiera la propiedad de las partes integrantes de su edificio. Con arreglo a este criterio podrían ser decididos múltiples casos, que, en la realidad, se presentan. Por ejem-

• plo: Un propietario de dos casas colindantes, A y B, faltó de espacio en la casa A para extender sus negocios, abre en la pared medianera una puerta, y aprovecha una porción del piso bajo de la casa B para establecer un almacén, sin comunicación con las restantes habitaciones y departamentos de esta última casa y con salida al exterior por la primera. Después de haber disfrutado durante muchos años de este almacén, vendió su dueño la casa A, con derecho de seguir utilizándolo, y retuvo la propiedad de la casa B. Como el derecho de utilizar el almacén va íntimamente unido a la posesión de la casa A, con ella ha de ser enajenado, y no constituye carga independiente, resuelve Zaun, en un artículo sobre la unicidad del dominio, que nos hallamos en presencia de una servidumbre predial.

Pero las normas que los Códigos y legislaciones dedican a esta clase de servidumbres son tan escasas y deficientes que apenas puede confiarse en su contenido para regular las relaciones entre los propietarios de diversas habitaciones, aparte de que necesitaríamos forzar el concepto de predio dominante, atribuyéndolo a los diversos pisos que no tienen más solar que el gravado como predio sirviente.

Frente a estas teorías y construcciones, que ponen de relieve el elemento dominical o inmobiliario de la situación estudiada, colocaremos los grupos que enfocan el problema como uno de los suscitados por la copropiedad de un edificio, con distribución del uso o aprovechamiento de sus porciones.

E) *Comunidad con cargos reales.*—La propiedad del edificio no varía porque el titular sea una persona, física o jurídica, o varias en pro-indivisión, más la distribución entre éstas del aprovechamiento o goce, crea a favor de cada propietario una especie de derecho de usufructo, real y transmisible, que no necesita de inventario y fianza para su constitución, y que favorecerá y perjudicará a los terceros si aparece inscrito en el Registro de la Propiedad. En este supuesto, será incorrecto hablar de la *propiedad* de pisos o habitaciones, y sólo dando al término una extensión desmedida, análoga a la de la palabra titularidad, podremos entenderlos.

Todavía cabe distinguir otra figura:

F) *Comunidad del edificio con distribución asegurada por medio de obligaciones.*—El derecho de cada copartícipe se apro-

xima en esta construcción al del arrendatario; queda garantizado por obligaciones recíprocas, y no es inscribible en el Registro de la Propiedad más que con arreglo a las normas de la copropiedad, indiferenciada o absoluta, como dice nuestro Tribunal Supremo, con asignación de cuotas matemáticas.

A los profesionales de clara intuición jurídica, acostumbrados a resolver los problemas de este orden con ponderada apreciación de las realidades y verdadera habilidad de artistas, les parecerán estas construcciones obscuras *entelequias*, no en el sentido aristotélico, sino en el burlón con que lo emplea el espiritual Díaz Moreno, pero en la técnica moderna revisten una importancia que no puedo desconocer, si he de dar una idea, por pálida que sea, del estadio alcanzado por la jurisprudencia y del criterio fundamental con que han de resolverse los problemas estudiados. Supongamos que aparece un tesoro dentro de uno de los tabiques de mi piso. ¿A quién pertenecerá? Segundo los partidarios de la primera construcción, al dueño del tabique, por analogía con lo dispuesto en el artículo 351, cuando fuese hecho el descubrimiento por aquél. Si acercamos el derecho de éste al del enfiteta, la solución será la misma (artículo 1.632), pero si lo calificamos de usufructuario, deberemos considerarlo como extraño (artículo 471) y únicamente le atribuiremos la mitad correspondiente al descubridor, más la parte de la otra mitad proporcional a su cuota.

VII

SISTEMA DEL CÓDIGO CIVIL

Fundados en los precedentes romanos y nacionales, en el lugar que ocupa el artículo 396 dentro del título tercero del libro segundo de nuestro Código civil, bajo la rúbrica de la comunidad de bienes y, sobre todo, en la jurisprudencia del Tribunal Supremo nos atrevemos a afirmar que la propiedad de pisos y habitaciones es uno de los casos de copropiedad de edificios con distribución dominical de sus elementos y aprovechamiento orgánico de sus servicios.

Rígese, en primer lugar, esta situación jurídica por los con-

tratos o pactos celebrados entre los copartícipes (artículo 392) y por los términos establecidos en los títulos de propiedad (artículo 396); en segundo lugar, por las prescripciones generales o especiales de la comunidad de bienes; en tercero, por la costumbre del lugar (artículo 6.º) o del pueblo (artículo 1.580, aplicable por analogía), y, en fin, por los principios generales de derecho.

Pero esta prelación de fuentes no debe entenderse de un modo absoluto, cualesquiera que sean los términos empleados por el Código civil, porque si las disposiciones son de orden coactivo o necesario, la voluntad de los interesados nada significa ante el terminante precepto de la ley que, por consideraciones superiores al interés particular, trata de reconstituir el dominio o de concentrar los diversos derechos en manos de una persona física o jurídica. En su virtud, el retracto de comuneros, regulado por los artículos 1.522 y 1.524; el tradicional principio consagrado por el artículo 400: «ningún copropietario estará obligado a permanecer en la comunidad», y la validez concedida al pacto de conservar la cosa indivisa por tiempo determinado que no exceda de diez años, así como el artículo 404, relativo a la adjudicación de la cosa indivisible a uno de los copropietarios, indemnizando a los demás, y a la *venta y reparto, en otro caso, de su precio*, son aplicables a las casas distribuidas por pisos entre personas diferentes.

Estas afirmaciones, apenas atenuadas por la Sentencia del Tribunal Supremo de 5 de Mayo de 1926, que no concede la acción *communi dividundo* cuando existe vigente un pacto, anterior al Código, sobre indivisión de la finca, despoja a la figura jurídica examinada de todas sus ventajas y sacrifica el derecho exclusivo de los copartícipes, por razones de orden económico y jurídico, al criterio seguido por el Código civil, de acuerdo con el derecho tradicional, basado en las leyes de Partida, que decían que las cosas se gobiernan mejor cuando son de uno solo que cuando son de varios. (Sentencia del Tribunal Supremo de 5 de Noviembre de 1924.)

Y, sin embargo, las ventajas de la propiedad examinada merecen en nuestros tiempos especial consideración. Nadie discute que conviene favorecer el acceso de las clases medias y proletarias a la propiedad inmueble para crear una reserva del ejército de orden y aproximar el trabajador al capitalista; para unir la familia al ho-

gar propio; darle ocasión de cuidar, arreglar y decorar según sus gustos y medios la casa que le pertenece; facilitar la colocación de sus economías, que son notoriamente insuficientes si intenta comprar un edificio entero; para dejarle aprovecharse de la plus-valía normal de las fincas urbanas y de las condiciones del crédito territorial; para evitar las dificultades de encontrar habitación, caso de desahucio, y para apaciguar las querellas diarias sobre aumento de alquiler o utilización de locales entre caseros e inquilinos. Por otra parte, las cuestiones recientemente puestas sobre el tapete, con el título de *propiedad comercial*, casa, fondo o hacienda mercantil y acervo del comerciante perderían casi todo su interés en el momento en que se admitiera la propiedad, en el sentido técnico, de los establecimientos y locales necesarios para la explotación de un negocio de tal especie.

La misma concepción jurídica daría un extraordinario impulso a las leyes de Casas baratas, económicas y propias, porque, desde hace algún tiempo, se ha evidenciado que el edificio uni-familiar, elevado en las ciudades modernas o ciudades-jardines, alejado de los centros de tráfico, y en extremo gravoso para los funcionarios y obreros, puede ser substituido por casas de gran número de pisos, correspondientes a diversos propietarios, siempre que reúnan las condiciones de higiene y salubridad tenidas en cuenta por la arquitectura moderna. Un edificio de cuatro pisos, con derecha e izquierda, dos bajos, ático y sótanos, cuyo valor no exceda de 300.000 pesetas, puede ser adquirido o construido por diez personas, con un desembolso medio de 8.000 pesetas, tomando 150.000 en préstamos del Banco Hipotecario y 75.000 de cualquier Sociedad o Cooperativa de construcción, a título de préstamo amortizable, con un interés y prima que no pasarán en total de 15.000 pesetas anuales.

Precisamente, la crisis de los alquileres y la carestía de habitaciones, que hemos estudiado en otro lugar (1), han motivado, con otras razones que la economía de la post-guerra agudiza, el proyecto de ley belga, que obtuvo los honores de la promulgación en 8 de Julio de 1924. «Varias Sociedades financieras importantes—decía el Ministro de Justicia—Masson—, al defenderlo—han

(1) Véase *Arrendamientos Urbanos*, 1.^a parte.—Madrid. Publicaciones Jurídicas, 1926.

pensado que se podía reducir, en una medida apreciable, los gastos de construcción de casas, compuestas de departamentos, procediendo por series. En lugar de edificar un solo hotel, una sola casa, estas Sociedades consideran que se reducirían sensiblemente los gastos generales si se pudiesen emprender al mismo tiempo la construcción de un gran número de hoteles y de casas, cuyas partes esenciales serían idénticas, lo que permitiría trabajar en serie los materiales más importantes para la obra.» Para abrir este camino de la *estandardización* a las Asociaciones y Sociedades de urbanización, que tan lánguida vida llevan en España, el tipo jurídico de las casas por pisos sería indispensable y uniría al laudable afán de colocar los pequeños ahorros la ideal perspectiva de poseer en breve tiempo una casa propia, sin temor a las exigencias de los proveedores o materialistas, a los aumentos de la mano de obra ni a las quiebras de los contratistas.

Es necesario, por lo tanto, hacer un intento hermenéutico y colocar dentro de nuestro Código un tipo de copropiedad que, si bien sujeto al retracto de comuneros, pueda conservar el edificio indiviso por tiempo indeterminado, forzando la letra del segundo párrafo del artículo 400, en obsequio de la situación jurídica regulada por el artículo 396. Para ello bastaría conceder naturaleza real a la mención practicada en los asientos del Registro y entender que si los títulos de propiedad y los contratos o las disposiciones especiales que rijan a la comunidad gozan de prelación en la jerarquía de las fuentes o preceptos aplicables, conforme lo declaran los artículos 392 y 396, el principio general que niega la obligación de permanecer en la comunidad por tiempo superior a diez años se halla desvirtuado por las características de una indivisión forzosa de tipo análogo a la servidumbre de medianería. Dicha mención hipotecaria no eleva ciertamente a la categoría de Derechos reales las reglas sobre administración, utilización o indivisión forzosa convenidas por los cotitulares, ni acredita la existencia de una acción *in rem scripta* o de una prohibición de enajenar o disponer, pero limita los respectivos derechos de los copartícipes, favorece a los terceros que traten de apoyarse en el Registro, perjudica a quienes intenten deshacer la situación jurídica y, en general, da la ley a que ha de sujetarse el aprovechamiento del edificio.

Dentro de este molde hemos de conformar la figura de la co-propiedad de las casas baratas que se construyan para habitación de sus propios dueños, ya que, según el Real decreto-ley de 20 de Julio de 1926, «cuando se trate de casas con varias viviendas, podrá admitirse que cada una de éstas pertenezca en propiedad a personas distintas, pero no que cada vivienda se posea en condomínio por diferentes personas», entendiéndose por vivienda para tales efectos «el conjunto de habitaciones necesarias para que una persona y su familia habiten en ella con completa independencia».

El artículo 2.º del citado Real decreto-ley extiende la facultad de construir casas colectivas cuyos pisos o viviendas sean de diferentes dueños, a las Cooperativas de funcionarios públicos y de escritores y artistas legalmente autorizadas y a los que se acojan al Real decreto de 29 de Julio de 1925, sobre edificación de casas económicas.

JERÓNIMO GONZÁLEZ.

(Continuará.)