

Limitaciones a la propiedad acordadas por los Ayuntamientos

EL LIBRO DE CARGAS ADMINISTRATIVAS

Vamos a estudiar un aspecto jurídico que reza con las limitaciones que se hacen a la propiedad por las reedificaciones o reparaciones de las obras que afectan a las líneas oficiales, reales o presuntas.

Los Ayuntamientos suelen acordar que las obras efectuadas en los edificios afectados por esas líneas reales o presuntas se tasarán para descontar del precio de expropiación el día que ésta se llevara a cabo respecto del inmueble objeto de reparación o reconstrucción.

La medida aceptada por el propietario tendría para sí un carácter de obligación: pero ésta no será transmisible a los adquirentes o sucesores en la propiedad gravada, mientras no ratifiquen la obligación, ya que no deriva de la ley ni puede obligar a tercero en tanto la carga administrativa no se haga constar en el Registro de la Propiedad, a los efectos de la Ley Hipotecaria.

Si se supone la obligación de inscribir la servidumbre administrativa, previo otorgamiento de escritura pública, bien por la pereza del propietario en otorgarla, para inscribir, bien por los gastos que ello acarree, bien porque temiese que ello suponía una desvalorización de su propiedad, suelen los propietarios desistir de la ejecución de las obras y, por lo tanto, de comprometerse a aceptar y sufrir una tal carga. Lo sé por propia experiencia, pues en mi actuación de secretario del Ayuntamiento de Oviedo, cuando exigíamos estos requisitos para tolerar las mejoras o el incremento de pisos de una casa, los propietarios, solícitos en comprometerse a no ser indemnizados de las mejoras ni de la nueva obra, por las causas predichas o porque obraban de mala fe, al verse comprometidos para un futuro incierto, desistían de hacer las obras.

Sin la publicidad del gravamen administrativo no puede obligar a un tercero el que el Ayuntamiento le imponga a un propietario. Como solución sencilla tendríamos la de solicitar del Gobierno Nacional la

creación de un libro de cargas públicas en cada Ayuntamiento, a fin de que los adquirentes y sucesores no alegasen ignorancia de las existentes, de suerte que las fincas que se adquieran por título de compraventa, donación, dación, en pago o sucesión, respondieran de las servidumbres administrativas a que se comprometieron sus predecesores o causahabientes.

La mera aceptación del gravamen por el propietario interesado en un escrito cualquiera bastaría para inscribirlo en el Registro de Cargas Administrativas o de Derecho público.

Es el sistema seguido en Alemania, incluso para responder con las fincas de las contribuciones especiales que sobre ellas pesaran, y para las que hoy en España se requiere el procedimiento complicado de hipotecas de inmuebles por valor que exceda del duplo de las obligaciones contributivas (arts. 338 y 339 del Estatuto municipal).

El primer Estado alemán que introdujo el libro de cargas o gravámenes administrativos fué el de Sajonia. en la ley general de obras y construcciones de 1.º de julio de 1900, cuyo artículo 2.º disponía que las obligaciones de que se hacen cargo los propietarios de fincas con respecto a las mismas en materia de policía de construcciones, por el compromiso estipulado con la autoridad del ramo o con la autoridad municipal, tienen el carácter de gravamen de Derecho público, que pesa sobre las fincas afectadas y se transmiten sin más al sucesor en la propiedad. Para la publicidad de las obligaciones jurídicas que gravan la construcción, tienen que llevar los Municipios un Registro de Cargas Reales públicas. Ya antes de entrar en vigor la ley general sobre edificaciones, la jurisprudencia había atribuído efectos de Derecho público a las declaraciones de esta clase hechas por el propietario de la finca; pero su eficacia quedaba reducida a aquella persona que había tomado a su cargo la obligación (1). La ley de caminos vecinales de Baden del

(1) La sentencia del Tribunal Supremo contenciosoadministrativo de Sajonia, de 5 de julio de 1905, falló en contra de la transmisión de una carga administrativa a que se comprometiera el predecesor. El caso se planteó así. En el año de 1896, el propietario de una finca se obligó por escrito, ante la autoridad competente en materia de edificaciones, a no construir más que una sola casa en ella, y contrajo esta obligación "para él y para los que le sucedieran en aquella propiedad". El sucesor de la propiedad quiere, contravieniendo esta declaración, construir una segunda casa. La autoridad competente niega la licencia para construir, mostrando el compromiso suscrito por el predecesor. La sentencia del Tribunal Supremo contenciosoadministrativo de Sajonia ha desautorizado esta tendencia de la policía de construcción.

15 de octubre de 1908 ha introducido la institución en su artículo 27, apartado I, aceptando una sugerencia de Walz (1), que dice: "Las obligaciones especiales que no resultan de las prescripciones generales de policía en materia de edificación, sino que, versando sobre la restauración de edificios o sobre el compromiso de no edificar en un inmueble o en alguna de sus partes, así como sobre la manera de utilizar los edificios o partes de ellos, asumen frente a las referidas autoridades gubernativas, y por indicación de las mismas, los propietarios que deseen adquirir una licencia de construcción, bien para sí, bien para otros interesados, se consideran gravámenes de Derecho público, que pesan sobre los inmuebles afectados si están inscritos en el Registro de Gravámenes de Construcción, y pasan como tales a todo adquirente posterior de la finca."

Más lejos llega aún la Ordenanza de construcciones de Württemberg, de 28 de julio de 1910, artículo 99, pues introduce un Registro de gravámenes de construcciones en el cual se inscriben las obligaciones legales para contribuir a los gastos de construcción de canales, carreteras y otros, y la inscripción tiene como efecto gravar la finca del obligado para responder de dichas cargas de Derecho público y se transmite con la propiedad a los sucesores. "El mismo efecto producen las especiales obligaciones de Derecho público que no resultan de las prescripciones generales de la policía de construcción; es decir, las obligaciones que contrae el propietario frente a la policía de construcción o a la Autoridad municipal, comprometiéndose a no elevar más el edificio o a someterse a determinadas normas en caso contrario, si se inscriben en el Registro de las Cargas de Construcción."

Presentamos los precedentes alemanes como notas informativas alocucionadoras y que refuerzan nuestro modo de pensar, y concluimos diciendo que quedarían sin eficacia jurídica frente a tercero las cargas reales y no aparentes que establecen los Ayuntamientos en dominio privado, por interés público, mientras no se implante un libro especial en cada Municipio, en que se inscriban aquéllas para su debida publicidad.

SABINO ALVAREZ GENDÍN

Catedrático de Derecho administrativo
en la Universidad de Oviedo.

(1) *Badische Verwaltungs Zeitschrift*, vol XXXV, pág 276.