

Venta de casas por pisos ⁽¹⁾

El deseo cada día mayor, pese a doctrinas que no encajarán nunca en nuestra economía social, en nuestro modo de ser esencialmente individualista, de añadir al patrimonio individual un derecho de propiedad, no de cosas, sino sobre cosas, que es como aquél se halla integrado y como de él se puede disponer, hace que legisladores y comentaristas se ocupen de esta nueva modalidad de adquisición de casas por pisos como medio de satisfacer la necesidad, sentida a cada momento con más fuerza, de tener casa propia. Problema es éste al que no pueden ni deben mostrarse indiferentes, no ya sólo el legislador, sino todo el que tenga en su programa social la decisión de ayudar a las gentes carentes de grandes medios económicos, a obtener un hogar donde poder cobijarse de un modo permanente y seguro, creyendo, al obrar así, prestar un gran servicio a la sociedad, que no puede permanecer indiferente ante ideas opuestas a la cohesión familiar, que la casa propia tanto contribuiría a contrarrestar.

La experiencia de lo ocurrido en Rusia con esta clase de propiedad no puede ser más alentadora de nuestra tesis, digan lo que quieran los rastacueros intelectuales admiradores de un régimen que, si empezó como ellos afirman, tuvo que evolucionar a marchas forzadas en busca de otro que cada día más se acerca al capitalista.

Empezó el soviétismo, como era natural, por suprimir el derecho de propiedad del inmueble, repartiendo las viviendas entre los obreros a razón de ocho metros cuadrados por persona, con lo que empezaron las medidas llamadas de estrechamiento, que determi-

(1) Véase Resolución de 14 de Diciembre de 1935.

naron una disminución de espacio, por la entrada forzosa de elementos extraños. Las consecuencias ya las sacó el año 1922 el periódico de Moscú *Administración Comunal*, el que en su número de Marzo-Abril dice :

«Las medidas llamadas de estrechamiento hacen tabla rasa de las costumbres y caracteres de los diversos grupos de la población. En muchas casas han tenido consecuencias desastrosas, porque los nuevos inquilinos, ignorando el uso de los aparatos puestos a su disposición, los han empleado de tal manera que toda la habitación quedó completamente deteriorada e inutilizable. Todos viven con el temor constante de verse estrechados en su alojamiento por la intromisión forzada de elementos extraños. Temen también verse despojados de sus muebles o expulsados de un alojamiento bien alhajado. Así se han perdido el amor al hogar y el deseo de protegerlo contra la ruina. La eliminación de los propietarios habituales *se ha hecho sentir vivamente*. Esos elementos extraños, instalados a la fuerza, son, por lo menos, indiferentes a los alojamientos que les asigna la Administración, y emplean como combustible los cortinajes, los listones del piso, los muebles que consideran superfluos, las vigas de los techos, que, en su ignorancia, estiman sin objeto ; agujerean las paredes, rompen el pavimento y roban todo aquello que vale algo. Los intereses de los ocupantes de estas casas son demasiado divergentes para que puedan utilizar juntos las comodidades de los departamentos dotados del confort moderno : cuartos de baño, cocinas, etc., quedan completamente destrozados.»

Omitimos, para no alargar en demasía estas notas, comentarios análogos del diario de los Sindicatos, *Tround*, y de otras publicaciones rusas.

En resumen : fracasa ruidosamente la intentada municipalización de los edificios destinados a viviendas. El Estado, ante la negativa de los inquilinos a hacerse cargo de ellas con la sola obligación de costear los gastos de entretenimiento y reparación ; ante el hecho, destructor de una teoría, de haber descendido, en 1921, a 163.650 los cuartos habitables, que en Moscú eran 234.380 en 1917, inicia el retroceso ; devuelve las casas a los antiguos propietarios, facultándoles para cobrar alquileres y regulando éstos por un tanto por 100 del sueldo o salario, si bien reservándose el derecho de

superficie; fomenta en el plan quinquenal la construcción, estimulándola con ayudas metálicas y exacción de impuestos; crea Cooperativas y Bancos de Construcción, y llega en su retrocesión a fundir sus nuevos métodos con los de un régimen que, cual el capitalista, quisieron arrumbar como inútil, sin comprender, hasta que el rudo choque con la realidad lo ha puesto de relieve, que no es posible luchar contra leyes que la Naturaleza y el tiempo se han encargado de arraigar profundamente en la humana condición; que sólo cabe que dicho régimen, imperfecto como todo lo humano, reciba reformas sustanciales que, cual la que motiva estas líneas, contribuyan a acercarnos al único ideal hasta ahora asequible de una mejor distribución de la riqueza, de una ampliación del número de propietarios.

* * *

El maestro de maestros, señor Sánchez Román, después de definir en sus *Estudios de Derecho civil* esta clase especial de propiedad de casas divididas por secciones horizontales, o, en general, en porciones individualizadas, diciendo que es una «comunidad especial de bienes, ya por referirse concretamente a casas, ya porque, dentro de esa copropiedad de las mismas, hay cosas comunes y cosas referidas al dominio particular de los propietarios», afirma que se trata de un supuesto poco frecuente.

No lo ha entendido así nuestro D. Jerónimo González, quien en su magistral trabajo «Propiedad sobre pisos y habitaciones» (1), orientación y guía de cuantos se han publicado después sobre esta materia, lo reputa muy corriente en toda la Península. Algo de esto hemos podido comprobar durante nuestra estancia profesional en Cataluña. Nuestro querido compañero el señor Alvarez Cascos, en un artículo sobre «Condominio de casas divididas por pisos en Santander» (2), estudia, como él sabe hacerlo, esta cuestión con referencia a la capital montañesa. El señor Batlle Vázquez, a quien ya hemos tenido ocasión de elogiar, en su folleto *La propiedad de*

(1) En esta Revista, págs. 186, 279, 358, 406 y 514 del tomo V (1929). También debe traerse a este lugar la obra del mismo autor, tan íntimamente relacionada con este tema, *El Derecho real de superficie* (1922).

(2) En *Revista de Derecho Privado*, núm. 180. Tomo XV (1928).

casas por pisos, atribuye el incremento rápido que ha tomado la población de Valencia a la frecuente adquisición de la propiedad por pisos.

* * *

Nosotros creemos poder hacer una distinción. Este derecho sobre propiedades independientes, ya que es preciso hablar hoy no de propiedad, sino de propiedades, puede arraigar y extenderse allí donde los inmuebles estén libres de gravámenes de importancia; pero no cuando, como ocurre en la mayor parte de las edificaciones modernas—nos referimos a Madrid—, éstas se hacen a base de créditos e hipotecas que dan lugar a relaciones jurídicas de una gran complejidad y de una regulación en extremo difícil y no intentada siquiera hasta ahora en España.

Basta, para nuestro objeto, suponer acabada de construir una casa de veinte cuartos, gravada toda con una primera hipoteca al Banco Hipotecario, y otra u otras a favor de particulares. Si se trata de adquirir uno de esos pisos, la primera dificultad que se presenta es la de determinar la cuantía, la parte de cada gravamen con la que ha de pechar el nuevo propietario, relacionando, en una no muy fácil y variable tasación, el valor de lo comprado con el total del edificio, inclúyase o exclúyase el solar.

Viene después la necesidad de que cada propietario se ocupe de averiguar si al final de cada uno de los vencimientos se ha recaudado de los demás las cantidades necesarias para hacer frente a los pagos, y si el administrador o encargado ha hecho la entrega, ya que una falta de pago, una negligencia o un retraso pueden motivar el secuestro de la finca total, su enajenación en pública subasta y la pérdida, por tanto, del derecho de propiedad. Lo mismo cabe decir respecto de contribuciones e impuestos.

Añádase que el procedimiento para la inmatriculación de las fincas en el Registro Fiscal ni es rápido ni se halla exento de sorpresas aumentativas de contribución, que se exigen muchas veces desde años atrás, y a las que no siempre se puede hacer frente, por pequeños propietarios, con la premura que el Fisco exige.

Y puede cerrarse el cuadro, al que aún podrían añadirse otras pinceladas análogas, con la nota, no muy alentadora para resolver el problema, del trato injusto con que el Poder ejecutivo, en una

diametral oposición muchas veces a la Ley (que hace traer a cuento el mandato de la Orgánica del Poder judicial al prohibir a los Jueces la aplicación contra los preceptos legislativos de las resoluciones del Poder ejecutivo), distingue a la propiedad urbana, limitando al propietario, además del ejercicio de otros derechos, y con el supuesto de falta de viviendas un día verdadero, falso después—en 1931 había 20.000 cuartos desalquilados en Madrid—, el derecho a elevar el alquiler más allá de un 33,39 o 45 por 100 en relación al del año 1914, y eso cuando los Tribunales lo conceden. No se tiene en cuenta que el coste de la vida ha aumentado—año 1931—en un 75 por 100; que para obtener en dicho año con pesetas la misma fuerza liberatoria que se lograba con 100 en 1924, hacen falta 250 pesetas; que el precio de la construcción se ha triplicado en Madrid; que la propiedad urbana satisface en la misma villa al Estado y Municipio, sólo por concepto de contribuciones e impuestos, sin contar plusvalía, timbre, etcétera, un 28,12 por 100 sobre el líquido imponible, y un 21,09 por 100 sobre la renta bruta—datos del mismo año 1931.

* * *

No son fáciles de salvar los obstáculos que se acaban de exponer. Podría, sin embargo, intentarse respecto del referente a las cargas, si se aceptara, como propone el Decreto-ley de 20 de Julio de 1936, cuando se trate de casas con varias viviendas, que los diversos propietarios pacten en documento público reglas en las que se determine que la planta de tiendas, si las hay, u otra cualquiera o parte de ellas, siempre en proporción al coste de conservación de la finca—y al importe de sus responsabilidades, añadimos nosotros—, se destine por la comunidad de propietarios al alquiler libre, y con el importe de éste se atienda a los pagos indicados.

También pudiera ser otra solución que por precepto legal se obligase al acreedor o acreedores a dividir sus créditos en tantas porciones separadas y proporcionales como pisos o cuartos fueran objeto de enajenación, y que ello se hiciera antes, o al mismo tiempo, que el contrato, con objeto de que cada beneficiario adquirente conociera con exactitud la cuantía de su responsabilidad, y de ella se hiciera cargo con exclusión e independencia de los de-

más copropietarios. Así no le afectarían la mala fe o el abandono ajenos, ni tendría constantemente amenazado su derecho de propiedad sobre el piso que adquiriera.

Esto es lo que, en conclusión, hace falta: legislar en lo que Peretti Griva, citado por Batlle Vázquez (1), llama «una especialísima rama de la institución general de la propiedad, que, por la peculiaridad y multiplicidad de las normas jurídicas que tienen en cuenta, y por la gran importancia que tiene en el orden práctico, por su relación estrecha con el problema de la habitación, bien puede alcanzar para sí la dignidad de un instituto».

Existen, con los dichos y otros que podrían citarse con facilidad, suficientes materiales acopiados. Por si fuera poco, Francia e Italia han dictado numerosa jurisprudencia, que pudiera aceptarse y acoplarse en lo posible y necesario. Y, a mayor abundamiento, Bélgica y Rumania tienen ya sus leyes referentes a esta materia, que podrían suministrar lo que faltara para esta labor tan urgente de regular la materia de contratación sobre pisos.

LUIS R. LUESO,

Registrador de la Propiedad.

(1) Obra citada, pág. 40.