

LA LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL TENDRÁ CARÁCTER GENERAL EN TODA ESPAÑA

EL SISTEMA DE DERECHOS Y DEBERES SE ESTABLECE EN RAZÓN DE LOS INTERESES EN JUEGO

DURANTE DOS AÑOS CONTINUARÁN VIGENTES LOS ESTATUTOS, ESCRITURAS O PACTOS QUE VENÍAN RIGIENDO

El *Boletín Oficial de las Cortes* número 659 publica el proyecto de ley de Propiedad Horizontal, en cuyo preámbulo se dice que "representa, más que una reforma de la legalidad vigente, la ordenación *ex novo* de manera completa de la propiedad horizontal". Se lleva a cabo mediante una ley de carácter general, en el sentido de ser de aplicación a todo el territorio nacional, y viene aconsejado, sobre todo, por la razón de política legislativa derivada de que la necesidad a que sirve se manifiesta por igual en todo el territorio; pero también se ha tenido en cuenta una razón de técnica legislativa, como es la de que las disposiciones en que se traduce, sin descender a lo reglamentario, son a veces de una circunstanciada concreción que excede de la tónica propia de un Código Civil.

La propiedad horizontal hizo su irrupción en los ordenamientos jurídicos como una modalidad de la comunidad de bienes. El progresivo desenvolvimiento de la institución ha tendido a subrayar los perfiles que la independizan de la comunidad. El proyecto pretende llevar al máximo posible la individualización de la propiedad desde el punto de vista del objeto. A tal fin, a este objeto de la relación, constituido por el piso o apartamento, se incorpora el propio inmueble, sus pertenencias y servicios. Se regula el coeficiente, que no es ya la participación en los denominados elementos comunes, sino que expresa activa y también pasivamente como módulo para cargas el valor proporcional del apartamento y cuanto a él se considera unido en el conjunto del inmueble, el cual, al mismo tiempo que se divide física y jurídicamente en apartamentos, se divide así económicamente en fracciones o cuotas. El Gobierno, no olvidando la función social que le incumbe, ha entendido que el diseño de simplificar y facilitar el régimen de la propiedad horizontal se realiza de modo más satisfactorio. Con el alejamiento del sistema de la comunidad de bienes resulta no sólo congruente, sino tranquilizadora, la expresa eliminación de los derechos de tanteo y retracto reconocidos con ciertas peculiaridades en la hasta ahora vigente redacción del artículo 396 de la citada ley.

El proyecto brinda una regulación que, por un lado, es suficiente por sí—con las salvedades dejadas a la iniciativa privada—para constituir, en lo esencial, el sistema jurídico que presida y gobierne esta clase de relaciones, y, por otro lado, admite que, por obra de la voluntad, se especifiquen, completen y hasta modifiquen ciertos derechos y deberes, siempre que no se contravengan las normas de derecho necesario, claramente deducibles de los mismos términos del proyecto. De ahí que si éste se convierte en ley, la formulación de estatutos no resultará indispensable, si bien podrán éstos cumplir la función de desarrollar la ordenación legal y adecuarla a las concretas circunstancias de los diversos casos y situaciones.

El sistema de derechos y deberes en el seno de la propiedad horizontal aparece es-

tructurado en razón de los intereses en juego.

Los derechos de disfrute tienden a atribuir al titular las máximas posibilidades de utilización, con el límite representado tanto por la concurrencia de los derechos de igual clase de los demás cuanto por el interés general, que se encarna en la conservación del

edificio y en la subsistencia del régimen de propiedad horizontal, que requiere una base material y objetiva. Por lo mismo, íntimamente unidos a los derechos de disfrute aparecen los deberes de igual naturaleza. Se ha tratado de configurarlos con criterios inspirados en las relaciones de vecindad, procurando dictar unas normas dirigidas a asegurar que el ejercicio del derecho propio no se traduzca en perjuicio del ajeno ni en menoscabo del conjunto, para así dejar estable-

cidas las bases de una convivencia normal y pacífica.

Además de regular los derechos y deberes correspondientes al disfrute, el proyecto se ocupa de aquellos otros que se refieren a los desembolsos económicos a que han de atender conjuntamente los titulares, bien por derivarse de las instalaciones y servicios de carácter general, o bien por constituir cargas o tributos que afectan a la totalidad del edificio. El criterio básico tenido en cuenta para determinar la participación de cada uno en el desembolso a realizar es el expresado coeficiente asignado al apartamento, cuidándose de significar que la no utilización del servicio generador del gasto no exime de la obligación correspondiente.

Una de las más importantes novedades que contiene el proyecto es la de vigorizar en todo lo posible la fuerza vinculante de los deberes impuestos a los titulares, así por lo que concierne al disfrute del apartamento, cuanto por lo que se refiere al abono de gastos. Mediante la aplicación de las normas

generales vigentes en la materia, el incumplimiento de las obligaciones genera la acción dirigida a exigir judicialmente su cumplimiento, bien de modo específico, esto es, imponiendo a través de la coacción lo que voluntariamente no se ha observado, o bien en virtud de la pertinente indemnización. Pero esta normal sanción del incumplimiento puede no resultar suficientemente eficaz en casos como los aquí considerados, y ello por diversas razones: una es la de que la inobservancia del deber trae repercusiones sumamente perturbadoras para grupos extensos de personas, al paso que dificulta el funcionamiento del régimen de propiedad horizontal; otra razón es la de que, en lo relativo a los deberes de disfrute, la imposición judicial del cumplimiento específico es prácticamente imposible por el carácter negativo de la obligación, y la indemnización no cubre la finalidad que se persigue de armonizar la convivencia. Por eso se prevé la posibilidad de la privación del disfrute del apartamento cuando concurren circunstancias taxativamente señaladas, y por otra parte se faculta al juez para practicar el embargo preventivo al exigirse cierta clase de deudas, remedios ambos, con todo, menos enérgicos que los utilizados en alguna legislación extranjera.

La concurrencia de una colectividad de personas en la titularidad de derechos que, sin perjuicio de su sustancial individualización, recaen sobre fracciones de un mismo edificio y dan lugar a relaciones de interdependencia que afectan a los respectivos titulares, ha hecho indispensable en la práctica la creación de órganos de gestión y administración. El proyecto, que en todo momento se ha querido mostrar abierto a las enseñanzas de la experiencia, la ha tenido muy especialmente en cuenta en esta materia. Y fruto de ella, así como de la detenida ponderación de los diversos problemas, ha sido confiar el adecuado funcionamiento del régimen de propiedad horizontal a tres órganos: la Junta, el presidente de la misma y el administrador. La Junta, compuesta de todos los titulares, tiene los cometidos propios de un órgano rector colectivo; ha de reunirse preceptivamente una vez al año, y para la adopción de acuerdos válidos se requiere, por regla general, el voto favorable tanto de la mayoría numérica o personal cuanto de la económica, salvo cuando la trascendencia de la materia requiera la unanimidad, o bien cuando, por el contrario, por la relativa importancia de aquélla, y para que la simple pasividad de los propietarios no entorpezca el funcionamiento de la institución, sea suficiente la simple mayoría de los asistentes. El cargo de presidente, que ha de ser elegido del seno de la Junta, lleva implícita la representación de todos los titulares en juicio y fuera de él, con lo que se resuelve el delicado problema de legitimación que se ha venido produciendo. Y, finalmente, el administrador, que ha de ser designado por la Junta y es amovible, sea o no miembro de ella, ha de actuar siempre en dependencia de la misma, sin perjuicio de cumplir en todo caso las obligaciones que directamente se le imponen.

Por último, debe señalarse que la economía del sistema establecido tiene interesantes repercusiones en cuanto afecta al Registro de la Propiedad y exige una breve reforma en la legislación hipotecaria. Se ha partido, en un afán de claridad, de la conveniencia de agregar dos párrafos al artículo octavo de la vigente Ley Hipotecaria, el cuarto y el quinto, que sancionan, en principio, la posibilidad de la inscripción del edificio en su conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal, y al mismo tiempo, la del apartamento como finca independiente, con folio registral propio.

El número cuarto del mencionado artícu-

lo octavo prevé la hipótesis normal de constitución del régimen de propiedad horizontal, es decir, la construcción de un edificio por un titular que lo destine precisamente a la enajenación de pisos, y el caso, menos frecuente, de que varios propietarios de un edificio traten de salir de la indivisión de mutuo acuerdo, o construyan un edificio con ánimo de distribuirlo, "ad initio", entre ellos mismos, transformándose en propietarios singulares de apartamento o fracciones independientes. A título excepcional, y con el mismo propósito de simplificar los asientos, se permite inscribir a la vez la adjudicación concreta de los repetidos apartamentos a favor de sus respectivos titulares, siempre que así lo soliciten todos ellos.

Y el número quinto del mismo artículo octavo permite crear el folio autónomo e independiente de cada piso o apartamento, siempre que consten previamente inscritos el inmueble y la constitución del régimen de propiedad horizontal.

El texto de la parte dispositiva consta de

diecinueve artículos y una disposición transitoria en la que se dice que durante el plazo de dos años continuarán vigentes los estatutos, escrituras o pactos de cualquier naturaleza, inscritos o no, que venían rigiendo la propiedad horizontal. Transcurrido ese plazo, perderán su validez en cuanto se opongan a esta ley.

SE CREA EL COTO NACIONAL DE CAZORLA Y SEGURA

También publica el citado "Boletín" un proyecto de ley por el que se crea el coto nacional de las sierras de Cazorla y Segura, sobre una extensión que comprende terrenos situados en los términos municipales de Santiago de la Espada, Pontones, Hornos de Segura, La Iruela, Cazorla, Peal de Becerro, Pozo Alcón, Hinojares, Quesada, Huesa y Santo Tomé, de la provincia de Jaén, pertenecientes al Estado y a diversos particulares.