

Propiedad horizontal y pertenencias inmobiliarias

I. Los estudios sobre propiedad horizontal han sido numerosos y los temas de anejos y los departamentos procomunales se han expuesto, a nuestro juicio, de una manera perfecta por CÁMARA, BONET, J. L. ALVAREZ y SAPENA (1). Pero queda un punto, que es el que se ha de realizar en este trabajo. La necesidad de encuadrar estos bienes, anejos y departamentos procomunales dentro de las categorías dogmáticas del Derecho civil, lo cual sirve para solucionar de una manera más sencilla el problema que plantea el tráfico jurídico de los pisos o locales de la propiedad horizontal juntamente con sus anejos y cuotas en departamentos procomunales.

Es decir, considerar en nuestro Derecho el tema de las pertenencias inmobiliarias, que es lo que son, en definitiva, los anejos y la propiedad indivisa limitada a una cuota en los bienes procomunales de la propiedad horizontal.

II. PARTES INTEGRANTES, PERTENENCIAS Y ACCESORIOS

Las cosas están compuestas de partes integrantes. Son partes integrantes todos aquellos objetos que teniendo un nombre o una individualidad física o económica han pasado a formar una unidad real, superior y más completa. Las partes integrantes quedan unidas a la cosa de tal forma que no pueden separarse de ella sin quebrantamiento de la materia o deterioro del objeto.

(1) CÁMARA: *Insuficiencia normativa de la Ley de Propiedad Horizontal*, página 39. Curso de conferencias sobre propiedad horizontal y urbanizaciones privadas, Madrid, 1973. J. L. ALVAREZ: *El título constitutivo de la propiedad horizontal*. Centenario de la Ley del Notariado, Madrid, 1966, pág. 474. MONET: *Problema de técnica notarial ante la nueva Ley de Propiedad Horizontal*. Centenario de la Ley del Notariado, Madrid, 1962, pág. 258.

Como dice Díez PÍCAZO, una parte integrante puede haberse producido por agregación de cosas muebles, artículos 353, 375 y 378 del Código civil. El artículo 375 del Código civil recoge el supuesto de cuándo dos cosas muebles pertenecientes a distintos dueños se unen de tal manera que viene a formar una sola. Por agregación o unión de una cosa mueble a una inmueble, como son los casos del artículo 334-1-2-3 del Código civil.

Aunque no hay un concepto de parte integrante en nuestro Código civil, se puede decir o definir como una cosa que está unida a otra de tal forma que no puede separarse sin quebrantamiento de la materia o deterioro del objeto, según el artículo 334-3 del Código civil (2).

Pertenencias.—PÉREZ y ALGUER dicen que el Código civil no conoce el concepto de pertenencia por este nombre; para que pueda darse dentro del texto legal el concepto de pertenencia se requieren, a nuestro juicio, los siguientes requisitos:

1.º Un inmueble. Que es el edificio o heredad según el artículo 334-4 del Código civil, o la finca de la que habla el artículo 334-5-6 del Código civil.

2.º Un bien mueble. Como son las estatuas, relieves o pinturas del artículo 334-4 del Código civil, o las máquinas, vasos o utensilios del artículo 334-5 del Código civil, o los viveros y criaderos del artículo 334-6 del Código civil. Como dice Díez PÍCAZO, en el Derecho español no existen más clases de pertenencias que aquellas que son bienes muebles. Los bienes inmuebles y los derechos no pueden ser pertenencias. Esta es una cuestión muy problemática que será expuesta más adelante, ya que constituye la parte fundamental de este tema.

3.º Que exista una determinada relación entre el bien inmueble y el bien mueble; es decir, que los bienes muebles, estatuas, relieves, pinturas, máquinas, utensilios, viveros o criaderos han de estar unidos al inmueble ya de un modo permanente (art. 334-4 del Código civil) o bien destinados a la explotación o industria que se realice en el inmueble (artículo 334-5 del Código civil).

4.º Esta relación sea un acto de destino hecha por el propietario del bien inmueble, que a la vez debe ser propietario del bien mueble. Los bienes muebles han de estar colocados por el dueño del inmueble de un

(2) CASTÁN: *Derecho civil español común y foral*, Madrid, 1963, tomo I, volumen II, pág. 569. ALBALADEJO: *Derecho civil. Introducción y parte general*, Barcelona, 1970, pág. 402. Díez PÍCAZO: *Lecciones de Derecho civil*, tomo III: *Derecho de cosas*, Universidad de Valencia, 1967. PÉREZ y ALGUER: *Derecho civil de Enneccerus*, 39 edición, vol. I, pág. 563.

modo permanente (art. 334-4 del Código civil) o bien destinados por el propietario a la industria o explotación (art. 334-5 del Código civil).

Cuando se dan estos requisitos, las pertenencias cuyo concepto no está recogido en el Código civil español, pero sí en el Código civil alemán y el Código civil italiano, se convierten en bienes inmuebles por destino.

Cuales sean las consecuencias jurídicas de esta relación de pertenencias respecto a ello no hay una formulación clara. El artículo 883 del Código civil dice que la cosa legada deberá ser entregada con todos sus accesorios. El artículo 1.097 del Código civil señala que la obligación de entregar una cosa determinada comprende la de entregar todos sus accesorios. Sin embargo, en materia de hipoteca el supuesto es el contrario, tal como aparece regulado en el artículo 111 de la Ley Hipotecaria, donde, salvo pacto expreso, la hipoteca no comprende los efectos muebles que se hayan colocado en una finca para su adorno, comodidad o explotación, o para el servicio de una industria.

Por tanto, haciendo salvedad de los artículos 883 y 1.097 del Código civil, de difícil interpretación en el tráfico jurídico, la atribución de la misma regulación legal al bien inmueble y la pertenencia o bien de distinto régimen a los bienes inmuebles y pertenencias dependen, en definitiva, de la voluntad de las partes. En una venta o hipoteca pueden comprenderse mediante declaración los bienes inmuebles y las pertenencias, pero también pueden venderse e hipotecarse bienes inmuebles y excluir las pertenencias (3).

Accesorios.—Parte de la doctrina española considera el concepto de bienes accesorios. LACRUZ estima que, además de partes integrantes y pertenencias, en el Derecho español existe el de bienes accesorios; como bienes que están en relación con el principal, pero en un grado ínfimo de dependencia. Bienes accesorios son, según LACRUZ, las cosas puestas por el dueño del inmueble al servicio de otra cosa, pero sin que pueda existir una vinculación efectiva. Para ALBADALEJO cosas accesorias son las que sirven para el adorno, uso y perfección de otras, según el artículo 376 del Código civil. En orden al tráfico jurídico los actos de disposición de la cosa principal llevan consigo la disposición de las cosas accesorias, salvo pacto en contrario (art. 1.097 del Código civil).

(3) DÍEZ PICAZO y GULLÓN: *Sistema de Derecho civil*, vol. I, pág. 389, Madrid, 1975.

III. PROPIEDAD HORIZONTAL Y ANEJOS

Cuando las cosas o bienes son pisos o locales en régimen de propiedad horizontal (P. H.) aparece en esta ley una nueva terminología, puesto que hay una serie de bienes que en principio no cabe clasificar dentro del esquema clásico de partes integrantes, pertenencias y accesorios. En la propiedad horizontal hay un derecho de propiedad separada sobre los pisos o locales susceptibles de aprovechamiento independiente y un derecho de copropiedad sobre los demás elementos del edificio necesarios para su uso y disfrute (art. 396 del Código civil). La aparición en la P. H. del concepto de anejo (art. 3.º de la L. P. H.), donde también están las pertenencias, servicios y elementos comunes (art. 3.º de la L. P. H.), así como los servicios e instalaciones (art. 5.º de la L. P. H.), plantea una nueva problemática (4).

J. L. ALVAREZ considera como anejo una dependencia separada de los pisos y que sirve al piso o vivienda como accesorio. El anejo debe ser señalado de tal forma que pueda identificarse.

Para que exista anejo es necesario: 1.º Que se haya señalado en el título constitutivo de la propiedad horizontal. Ya que cualquier cosa accesorio pero que no se haya señalado expresamente como anejo en el título se convierte en un elemento común. 2.º La otra característica del anejo es que esté situado fuera del espacio destinado o delimitado por el piso (art. 3.º de la L. P. H.). Se trata de una finca anormal que por sí sola no tiene acceso al Registro de la Propiedad.

Nos encontramos, pues, que frente a la teoría típica del Código civil de que una cosa puede estar completada por pertenencias o accesorios, en la P. H. los pisos o locales pueden estar completados por un anejo cuyo concepto y características acabamos de ver.

En el tráfico jurídico de pisos y locales los anejos se presentan con un régimen jurídico distinto de los señalados en las pertenencias y accesorios.

1.º La disposición del piso o local lleva consigo la del anejo; la disposición de la cosa principal, piso, lleva consigo la disposición de la cosa accesorio, el anejo. 2.º El propietario no puede disponer separadamente del piso o del anejo, ambos no pueden ser enajenados por separado; si se dispone del piso, este acto de disposición lleva consigo el del anejo, y no cabe una venta separada del anejo para ser tratado como finca independiente.

(4) J. L. ALVAREZ: *Ob. cit.*, pág. 475. MONET: *Ob. cit.*, pág. 261.

IV. LA COMUNIDAD DE BIENES EN EL CODIGO CIVIL

El artículo 392 del Código civil dice que hay comunidad cuando la propiedad de una cosa o un derecho pertenece proindiviso a varias personas.

No se trata de exponer aquí la problemática de la comunidad de bienes ni las teorías expuestas para explicarlas, sino sólo el esquema legal necesario para relacionarlo con el piso o apartamento procomunal del artículo 4.º de la L. P. H. (5).

La propiedad indivisa sobre una cosa supone, en primer lugar, la existencia de un derecho de propiedad sobre esta cosa; lo que ocurre es que esta propiedad está limitada por la existencia de otros propietarios: los copropietarios. La propiedad indivisa es una verdadera propiedad, pero sólo se ejerce dentro de los límites que señala su cuota de participación; el régimen legal es el siguiente:

1.º Derecho de goce. El artículo 394 del Código civil dice que cada partícipe o comunero puede servirse de las cosas comunes con arreglo a su destino, siempre que no perjudique el interés de la comunidad y no impida a los demás comuneros ejercer su derecho.

2.º Derecho de disposición. Todo comunero tiene la plena propiedad de su parte y de sus frutos y utilidades. Puede enajenarla, cederla o hipotecarla, o sustituir a otro en su aprovechamiento, salvo si se trata de derechos personales. Pero el efecto de la enajenación o hipoteca queda limitado a la porción que se le adjudica al cesar en la comunidad (artículo 399 del Código civil).

3.º Derecho a pedir la división. Ningún propietario está obligado a permanecer en comunidad; cada uno de ellos podrá pedir en cualquier tiempo que se divida la cosa común (art. 400-1 del Código civil).

Si dividida la cosa es inservible para el uso que se le destine, o se trata de cosa indivisible (art. 404 del Código civil), se adjudicará a uno de ellos, indemnizando éste a los demás si hay acuerdo. Si no hay acuerdo se venderá y se repartirá el precio (art. 404 del Código civil). La venta se hará en pública subasta (art. 1.062 del Código civil).

Expuestos estos textos legales, vamos ahora a estudiar el tema de un tipo especial de comunidad proindiviso: el piso o local procomunal del artículo 4.º de la L. P. H.

(5) BELTRÁN DE HEREDIA: *La comunidad de bienes en el Derecho español*, Madrid, 1954, pág. 173.

V. PISO O LOCAL PROCOMUNAL

Entre los elementos comunes de la propiedad horizontal están los que pueden considerarse como elementos comunes naturales, y que son los que señala el artículo 396 del Código civil, como el suelo vuelo..., canalizaciones y servidumbres, y entre los elementos comunes accidentales J. L. ALVAREZ considera que el artículo 4.º de la L. P. H. contiene una norma de suma importancia, pues se ha previsto la creación de un piso o local como elemento común accidental.

Este artículo 4.º de la L. P. H. permite la existencia de un piso o local, pero que lo mismo puede ser una superficie destinada a jardín o a pasos, en el que se establezca la proindivisión porque su destino sea para el servicio o utilidad común de todos los copropietarios.

Este piso o apartamento procomunal se caracteriza por los siguientes datos (6):

1.º Un piso o local en un edificio sujeto al régimen de propiedad horizontal. Que pertenece a los copropietarios de los pisos proindiviso entre ellos.

2.º Que no se permite ejercitar la división.

3.º Que se establece para el servicio o utilidad de todos los copropietarios.

Estos pisos o locales tienen el siguiente régimen legal: 1.º Derecho de goce. Lo tienen todos los comuneros que son dueños proindiviso del apartamento procomunal; se registrá este derecho, en primer lugar, por el pacto o estatuto que hayan creado este espacio procomunal (art. 4.º de la Ley de la Propiedad Horizontal), y en su defecto por el Código civil (arts. 398 al 406). 2.º Derecho de división. Los derechos de todo copropietario a la división de la cosa común (arts. 401 y 404 del Código civil) no se dan aquí. El piso, local o espacio de terreno que tiene la cualidad de procomunal es indivisible (art. 4.º de la L. P. H.). Así como en el Código civil cada comunero puede pedir en todo tiempo la división de la cosa común, aquí la indivisibilidad ha sido formulada de una manera expresa en el título constitutivo y por unanimidad, y sólo por unanimidad de todos los comuneros se puede cesar en la proindivisión (arts. 4.º y 16-1 de la Ley de la Propiedad Horizontal). 3.º Derecho de disposición. El tema del de-

(6) MONET: *Ob. cit.*, pág. 260. Señala como una cuestión interesante la renuncia de la titularidad procomunal por alguno o algunos de los comuneros; para este autor parece posible siempre la renuncia, pero esto no convierte la propiedad procomunal en propiedad ordinaria.

recho de disposición es el que más nos interesa en orden a la calificación que a nuestro juicio tiene este derecho de propiedad proindiviso sobre el departamento procomunal y que es, a nuestro juicio, una pertenencia inmobiliaria del piso o local que está inscrito como finca independiente.

La propiedad indivisa o propiedad de una cuota sobre el piso procomunal no puede enajenarse, ni gravarse, ni ser embargada sin la parte privativa de la que es anejo inseparable (art. 396 del Código civil). Y la acción de disposición o de gravamen sobre un piso o local privativo de uno de los comuneros lleva consigo la enajenación o el gravamen de la cuota procomunal (arts. 396 y 399 del Código civil).

VI. LAS PERTENENCIAS INMOBILIARIAS

El Código civil alemán (B. G. B.), después de decir en el artículo 91 que sólo en sentido legal son cosas los objetos corporales, viene a distinguir entre partes esenciales y pertenencias.

Parte integrante esencial es, según el artículo 93 del B. G. B., las partes constitutivas de una cosa que no pueden separarse la una de la otra sin que la una o la otra sea destruida o modificada en su esencia. Estas partes integrantes esenciales no pueden ser objeto de derechos particulares (7).

El artículo 94 del B. G. B. señala una ampliación de este concepto cuando dice que son partes esenciales constitutivas: las cosas unidas fijamente al suelo, como edificios, frutos y semillas una vez plantados o sembrados.

Existen en el B. G. B. partes integrantes no esenciales; son aquellas que siendo integrantes no afectan a la sustancia de la cosa, y dentro de esta clase se encuentran los derechos (art. 96 del B. G. B.). Los derechos que están ligados a la propiedad de una finca se consideran como partes constitutivas o integrantes de dicha finca; es el caso de las servidumbres prediales. En el Código civil español el artículo 534 dice que las servidumbres son inseparables de la finca a que activa o pasivamente pertenecen (8).

(7) LEHMAN: *Tratado de Derecho civil*. Volumen I traducido por J. M. NAVAS, página 531, Madrid, 1956. LANGE: *Allgemeiner Teil. BGB*, Berlín, 1966, pág. 207.

(8) CASTRO: *Derecho civil de España. Parte general*, tomo I, pág. 509. Los derechos subjetivos con titular mediatamente determinado. CASTRO dice que existen derechos subjetivos que aunque se consideran independientes están al servicio de otro principal como son las servidumbres prediales en relación con la propiedad del fundo dominante. Ha preocupado a la doctrina el examen del carácter jurídico de esa dependencia entre el derecho principal y el subordinado. Se le considera como derecho subjetivo real. La importancia práctica de esta figura radica en una simplificación para defender este derecho. Basta la prueba de la titularidad básica,

El concepto de pertenencia aparece regulado en el artículo 97 del B. G. B., y requiere que se den las siguientes condiciones: 1.º Existencia de dos cosas, una principal y otra accesorio. 2.º La cosa accesorio ha de ser mueble; como dice LEHMANN, no cabe en el Derecho alemán la pertenencia de un bien inmueble, y en este mismo sentido LANGE. Sólo las cosas muebles pueden ser pertenencias, y no pueden serlo los bienes inmuebles; en este aspecto la solución del Derecho alemán aparece clara, cosa que no lo está en el Derecho italiano, y que vamos a ver ahora.

El Código civil italiano regula las pertenencias en los artículos 817, 818 y 819, y las define en el artículo 817-1 como las cosas destinadas de un modo duradero al servicio u ornamento de otra cosa. Pero el tema que nos ocupa no es el estudio de las pertenencias, sino de las pertenencias inmobiliarias; es decir, si un bien inmueble puede ser pertenencia de otro bien inmueble, y en tal caso cuál es el régimen jurídico de ambos inmuebles (9).

DE MARTINO señala cómo el Código civil no ha resuelto el problema que plantea el artículo 817 si la relación de pertenencia sólo se da de un bien mueble con otro inmueble, o puede darse también entre dos bienes inmuebles; la cuestión es resuelta generalmente en sentido negativo, es decir, no cabe que un bien inmueble sea pertenencia de otro bien inmueble. Pero no faltan autores como BIONDI que señalan cómo la relación de pertenencia puede darse entre dos inmuebles.

DE MARTINO considera que no caben las pertenencias inmobiliarias al amparo del artículo 817 del Código civil, puesto que no cabe que un bien inmueble esté destinado al servicio permanente y duradero de otro bien inmueble. Una finca o terreno inmueble no tiene una individualidad o una cosa mueble, sino que puede ser alterada por el propietario en virtud de segregación, división o agrupación. Por su propia naturaleza—dice DE MARTINO—no parece que un inmueble pueda estar puesto al servicio de otro inmueble.

Pero esta doctrina no es compartida por todos. TRABUCCHI considera que un bien inmueble puede ser pertenencia de otro, como el terreno que aun no siendo adyacente se destina a recibir la descarga de una industria; también para este autor, un bien mueble puede ser pertenencia de otro bien mueble en el caso, por ejemplo, del marco y el cuadro.

BIONDI dice que el artículo 817 del Código civil habla de pertenencias de una manera general, y ésta puede ser mueble o inmueble. El Derecho romano—dice BIONDI—ya admitió las pertenencias inmobiliarias

la propiedad (art. 348 del Código civil) y la existencia del derecho (art. 534 del Código civil) para ser considerado titular legítimo de este derecho.

(9) DE MARTINO: *Della Proprietà*, 3.ª ed. Commentario del C. Civile, pág. 45. BIONDI: *Los bienes*. Traducido por A. E. MARTÍNEZ-RADÍO, Barcelona, 1961, pág. 199.

tal como aparece en el texto del Digesto, que es el L-20-1-D-8-5, que examinaremos a continuación. Frente a un texto tan general como expresa el artículo 817 del Código civil italiano, en el cual define el concepto de pertenencia como relación de cosa a cosa, no hay o no parece que haya obstáculo jurídico—dice BIONDI—para que un bien inmueble pueda ser pertenencia de otro bien inmueble, como en el caso de un almacén.

Excluir las pertenencias inmobiliarias significa—como dice BIONDI—no darse cuenta de las exigencias prácticas que resuelven este tipo de pertenencias. Se trata de dos inmuebles, uno accesorio y otro principal, de un mismo propietario, que es el que dispone que un bien inmueble esté al servicio del otro.

La regulación jurídica de las pertenencias en el Código civil italiano es la siguiente (art. 818-1): los actos jurídicos que afectan a la cosa principal también afectan a las pertenencias, salvo pacto en contrario.

Respecto a los terceros (arts. 818 y 819 del Código civil italiano), señala que la cesación de la cualidad de pertenencia no puede ser opuesta a terceros que hayan adquirido derechos con anterioridad sobre la cosa principal, y que el destino de una cosa al servicio u ornamento de otra no perjudica los derechos preexistentes sobre esa cosa en favor de terceros.

Todo esto nos sirve para ver cómo parte de la doctrina italiana—especialmente BIONDI—considera que un bien inmueble puede ser pertenencia de otro bien inmueble, por ser accesorio de él y haber sido destinado por el propietario de ambos, aunque ciertamente reconoce que no todos los bienes inmuebles pueden ser pertenencias o accesorios de otros bienes inmuebles.

VII. LEGISLACION ESPAÑOLA

Examinado el Derecho alemán y el italiano, entramos en la conclusión de este tema, que los anejos y las propiedades proindiviso de un piso, local o espacio procomunal son pertenencias inmobiliarias de un bien inmueble con categoría de principal, que es el piso o local al cual están unidos inseparablemente. Pero para llegar a esta conclusión consideramos interesante el examen de los siguientes textos.

GLUCK y BRUGI. El texto del Digesto, D-8-5-20-1, dice cuando varias personas de un municipio que poseían diversos predios compran una dehesa destinada al aprovechamiento procomunal para apacentar allí sus ganados, pero luego vendían los predios de los que eran individualmente propietarios. Se pregunta si al hacer la venta se habrán transmitido con-

juntamente con dichos predios el derecho de apaceitar los ganados en el predio común, habiendo sido voluntad de los vendedores al enajenar este derecho. La respuesta es que había que estar a la voluntad de los contratantes, pero si no se expresa voluntad alguna con la venta del predio también pasaba el derecho a los compradores (10).

En este texto aparece claro, a nuestro juicio, que la venta de un predio lleva consigo la venta de la parte indivisa de otro predio; éste se dedicaba a pastos.

GLUCK y BRUGI ven en este texto cómo hay tierras para pastos atribuidas a los poseedores vecinos, y aunque para algún autor como RUDORFF el derecho sobre las tierras con pastos son servidumbres personales de los fundos vendidos. BRUGI, del texto de SCAEVOLA ya citado, señala que lo que aquí se revela es la existencia de pertenencias inmobiliarias, porque se trata de un terreno que es una propiedad proindiviso cuyas cuotas pertenecen a los dueños de los propietarios colindantes; el texto de SCAEVOLA, para este autor, no tiene ninguna relación con el derecho real de servidumbre. Hay un fundo que es propiedad indivisa de varias personas, y hay otros fundos de propiedad individual de estas mismas personas. El derecho de los dueños de los predios a una parte del otro predio dedicado a pastos es una pertenencia inmobiliaria. Vendido el predio individual se entiende vendido la parte que le corresponde en la propiedad indivisa del fundo destinado a pastos.

FERRINI (11) sigue este mismo criterio cuando dice que las cosas, tanto muebles como inmuebles, pueden ser pertenencias, y, por tanto, un bien inmueble puede tener como pertenencia tanto cosas muebles como bienes inmuebles, y un claro ejemplo de esto es el texto D-32-91-5, que dice que el que poseía una casa compró un huerto vecino a aquélla. Si compró el huerto por razón de la casa, con el fin de embellecerla y hacerla más saludable, y le dio acceso por su misma casa, entonces el huerto fue un complemento de la casa y, como consecuencia, el huerto entraba en el legado de la casa.

ARNDTs y SERAFINI (12) definen la cualidad de pertenencia como un ligamen entre una cosa y otra, en virtud de un destino que consiste en que una de estas cosas, la accesoria, está destinada a servir a la cosa principal, y otro bien inmueble la cosa accesoria. Para estos autores existen

(10) GLÜCK y BRUGGI: *Commentario alle Pandette*, Libro VIII, págs. 307 y siguientes. Se cita el texto castellano del *Digesto* por ALVARO DORS. HERNÁNDEZ-TEJERO: *Fuenteeseca*, García Garrido y Burillo, Pamplona, 1968.

(11) FERRINI: *Manual di Pandette*, 4.ª ed., 1953, pág. 223.

(12) ARNDTs y SERAFINI: *Trattato delle Pandette*, Bolonia, 1874, tomo 1, página 87.

las pertenencias inmobiliarias que aparecen en el siguiente texto, D-19-1-52-3. Delante de una casa a orillas del mar echaron unos bloques y se formó un muelle; la casa fue vendida tal como la poseía el propietario. Se pregunta si el muelle que había sido unido a la casa por el vendedor pertenece también al comprador por derecho de compra. Se respondió que la casa vendida debía tener el mismo derecho que tuviese antes de ser vendida.

WINDSCHEID, FADDA y BENSA dicen que son pertenencias aquellos bienes que sin ser parte constitutiva de otra cosa están en relación con ella, de tal forma que según el comercio jurídico se consideran como comprendidas en esa cosa. Para este autor la pertenencia puede ser un bien inmueble; es decir, que la relación se da entre un bien inmueble con carácter de cosa principal y un inmueble como accesorio de la cosa principal (13).

Sin embargo, los anotadores de WINDSCHEID, FADDA, BENSA y BONFANTE no siguen este criterio. Para esta doctrina el texto del Digesto ya citado, D-8-5-20-1, así como otro, el D-32-91-4, dan una opinión contraria: dicen que no se trata en los textos que acabamos de citar de la cuestión de la existencia de pertenencias inmobiliarias, sino se trata de una interpretación de cláusulas testamentarias. El fundo no tiene, como las cosas muebles, una unidad relativamente estable e independiente del arbitrio individual, ya que puede ser constituido o modificado con arreglo a la voluntad de las personas, es decir, puede agruparse, segregarse o dividirse. Se puede, por tanto, en los bienes inmuebles reunir dos fundos en uno solo o dividir una finca en dos.

RASI señala el siguiente texto, D-33-7-20: dejó a mi hermana mi fundo con su establo y todas las pertenencias rústicas. Se pregunta si con la denominación de fundo entran también los prados que el testador había adquirido con el fundo y que siempre había tenido para el servicio de su posesión. La respuesta es que si el testador había unido los prados al fundo también se debían éstos. Como criterio de estas pertenencias inmobiliarias se citan la *appellatione fundi* o también *ex communi pretio*: se trata también de un caso de pertenencias inmobiliarias.

Con estos antecedentes del Código civil italiano y los textos del Digesto citados se puede mantener ya la tesis de que tanto los anejos como la propiedad indivisa que recae sobre piso, local o espacio de terreno procomunal no son más que pertenencias inmobiliarias del piso o local principal. Hay un bien principal que es el piso o local de la propiedad exclusiva de un dueño, y como cosas accesorias el anejo y la cuota proindi-

(13) WINDSCHEID y FADDA y BENSA y BONFANTE: *Diritto delle Pandette*, Torino, 1926, vol. I-2, págs. 16 y 677.

visa del piso o terreno procomunal, que es pertenencia inmobiliaria del piso o local que actúa como bien principal.

El esquema legal del tráfico jurídico de la pertenencia como bien mueble, que como hemos visto se recoge en los artículos 883 y 1.097 del Código civil, y 111 de la Ley Hipotecaria, no sirve para la propiedad horizontal. El criterio del Código civil y de la Ley Hipotecaria, tal como se desprende especialmente del artículo 101 de la Ley Hipotecaria de una manera clara, y de una interpretación más dudosa de los artículos 883 y 1.097 del Código civil, es que el tráfico jurídico de las pertenencias muebles se rigen en primer lugar por la voluntad de las partes, y en segundo lugar por los supuestos que dice la ley.

Hay que hacer constar, a nuestro juicio, que en este tema son válidos los criterios de interpretación que para el Código civil señalan los artículos 346 y 347.

En materia de propiedad horizontal el criterio es distinto, y obedece a las siguientes normas:

1.^a El artículo 3.º de la L. P. H., que define este régimen como el compuesto por un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre un espacio suficientemente delimitado y susceptible de aprovechamiento independiente y un derecho de copropiedad con los demás dueños de pisos o locales sobre los restantes elementos, pertenencias y servicios comunes.

2.^a El artículo 5.º de la L. P. H. señala cómo en el título constitutivo de dicha propiedad se describen, además del inmueble, los pisos o locales; la descripción de cada piso o local expresará su extensión, linderos y planta, con los anejos que le correspondan, tales como garaje, buhardilla y sótano.

3.^a Según el artículo 396 del Código civil, las partes en copropiedad no son susceptibles de división, y sólo podrán ser enajenadas, gravadas y embargadas juntamente con la parte privativa, de las que son anejo inseparable.

4.^a Artículo 3.º de la L. P. H. Cada propietario puede disponer libremente de su derecho, sin poder separar los elementos que lo integran; fórmula, a nuestro juicio, poco precisa, porque ¿cuáles son los elementos que integran un derecho?

Aparece, por tanto, que el régimen de las pertenencias inmobiliarias en materia de propiedad horizontal es distinto al régimen de las pertenencias mobiliarias en el Código civil. El régimen jurídico de dichas pertenencias en la propiedad horizontal podemos decir que se puede exponer así:

La transmisión de un piso o local, es decir, de un derecho de propiedad exclusiva, lleva consigo la transmisión de los anejos y de la propiedad limitada a una cuota que recae sobre los terrenos, locales o pisos que tengan el carácter de procomunal. No cabe la venta separada del anejo o de la cuota procomunal, o viceversa. Los actos de disposición sobre el piso o local que constituye la base objetiva sobre la cual descansa el régimen de la propiedad horizontal lleva consigo la venta del correspondiente anejo o cuota procomunal.

Para cambiar estos preceptos legales se necesita el acuerdo de todos los comuneros, pues lo primero que hay que cambiar es el régimen jurídico de los anejos y de las cuotas procomunales, para convertirlos en fincas independientes y poder proceder a realizar actos de disposición sobre ellos en la forma que determina la L. P. H. Mientras existan como tales anejos y cuotas procomunales actúan como pertenencias inmobiliarias y siguen el régimen legal expresado claramente en el artículo 396 del Código civil y 3.º de la L. P. H.

RICARDO EGEA IBÁÑEZ
Registrador de la Propiedad