

Simposio sobre Propiedad Horizontal en Valencia

Se ha celebrado en Valencia, de julio a octubre, el I Simposio sobre Propiedad Horizontal, patrocinado por las Cámaras de la Propiedad Urbana de la zona de Levante y organizado por la de Valencia.

Para comprender la importancia del trabajo acometido basta leer la Exposición de Motivos del programa de trabajos del Simposio: «La propiedad de pisos o apartamentos, llamada también, normalmente, propiedad horizontal, es, sin duda, una de las instituciones jurídicas que posee en los momentos actuales una mayor vitalidad. Dan fe cumplida de este hecho las diferentes reformas que, a lo largo de no más de treinta años, nuestra legislación civil ha tenido que experimentar y la necesidad que hoy se siente ya de iniciar una nueva reforma. Esta movilidad denota una clara falta de estabilidad y de consolidación del régimen jurídico del fenómeno, seguramente producida por la constante aparición de nuevos problemas y por el carácter provisional o de 'mero tanteo' que hasta ahora han tenido muchas de las soluciones adoptadas. La vitalidad de la institución es producto de una serie de factores, en los cuales penetran ingredientes de orden económico, sociológico o culturales, con otros que responden a estímulos de psicología individual.

»Resulta curioso constatar cómo, en la evolución social y jurídica, el centro de gravedad de los textos legales y de las discusiones doctrinales se ha ido poco a poco trasladando de lugar. Primero se situó en el orden de la naturaleza jurídica. Aparece una forma especial de la propiedad que, si bien es cierto que no casa con el régimen general del derecho de dominio, podría a *grosso modo* encajarse dentro de él, al menos dentro de la rúbrica, un poco residual, de las llamadas 'propiedades especiales'. Surgió así la polémica en punto a la existencia o no de condominio o de propiedad separada sobre los pisos, o de la yuxtaposición de uno y otro elementos. Aun cuando los ecos de esta polémica

mica, ya envejecida, no se hayan apagado todavía, en los últimos años el objeto real del interés de las discusiones se sitúa ya en otro terreno.

»Hay, pues, una segunda fase en el desarrollo normativo del instituto que nos ocupa, que se plantea en torno a la validez, al alcance y al contenido de los estatutos y reglas de gobierno, a la institucionalización y distribución de competencias de los órganos de representación y gestión. Fue precisamente en este punto donde la Ley de 21 de julio de 1960 constituyó un considerable avance. La evolución no se ha detenido. Hoy nos encontramos ya en una tercera fase o etapa, en la cual los temas más salientes parecen ser otros: la previa constitución de las comunidades como comunidades de construcción para un posterior establecimiento del régimen de propiedad horizontal, con los problemas de todo orden que ello suscita no sólo en las relaciones internas entre los comuneros o propietarios, sino en orden al cumplimiento y ejecución de los contratos de obra; el desenvolvimiento más minucioso de las relaciones de vecindad y la aparición de formas nuevas, que desbordan el simplificado molde legal de unidad de edificio. Hoy es común la construcción de bloques de edificaciones con servicios únicos para los edificios que los componen. Han proliferado, además, las urbanizaciones privadas, que han sido definidas gráficamente como una propiedad horizontal, superficialmente extendida.

»Hay, pues, dos objetivos urgentes. Por una parte, la puesta al día de una legislación varias veces reformada, pero nunca estabilizada ni consolidada. Por otra parte, el enfrentamiento de una nueva problemática social recién aparecida, que se encuentra todavía huérfana de tratamiento normativo.»

El temario se estructura en ocho comisiones: la primera se ocupó de «Presupuestos sociológicos, económicos y técnicos de la P. H.»; la segunda, de «Comunidades de construcción y otras formas de acceso a la P. H.»; la tercera, de «Los elementos objetivos de la P. H.»; la cuarta, de la «Naturaleza y contenido»; la quinta, de «El título de constitución y los estatutos de la P. H. El Registro de la Propiedad»; la sexta, de «Organos de gobierno y administración»; la séptima, de «Urbanizaciones y otros complejos de edificación en P. H.», y la octava, de la «Estadística y fiscalidad en la P. H.».

Don Fernando Monet Antón, decano del Colegio Notarial de Valencia y presidente del Comité Técnico del Simposio, dijo en una entrevista publicada en el periódico «Valencia Fruits» de 26 de septiembre que «este Simposio no tanto va a tender a la modificación a ultranza del sistema como a una clarificación del mismo, indagando el cómo y porqué de sus problemas, y sólo entonces, con ponderación y criterio, apuntar las soluciones, que, en ocasiones, serán de pura aclaración, y en otras, comportarán una pretensión de reforma y modificación. Y, en todo caso, llenar lagunas y vacíos de su problemática conforme a la enseñanza que la propia vida nos va produciendo».

El Simposio debía desarrollarse en tres fases: una primera, de «Or-

ganización y estudios básicos», que culminará en la segunda, destinada al contraste de los trabajos realizados y al planteamiento de la problemática sobre la materia, con la formulación de las «Conclusiones provisionales»; para terminar con la redacción final de las ponencias y su resumen en las «Conclusiones definitivas».

La densidad de la materia hizo imposible, como hubiera sido de desear, un cambio fecundo de impresiones entre los profesionales convocados a este Simposio.

Sin embargo, se han conseguido unos trabajos conjuntados (estudios de las Comisiones) que constituyen un excelente material de aprovechamiento por los organismos competentes.

Dentro de los actos públicos del Simposio, los días 3 y 5 de noviembre se celebraron, en el salón de actos de la Cámara de la Propiedad de Valencia, las programadas conferencias de los señores FUENTES LOJO y SOTO NIETO.

El juez municipal de Barcelona, don JUAN VENTURA FUENTES LOJO, disertó el día 3 de noviembre sobre el tema *Cuestiones procesales derivadas de la Ley de Propiedad Horizontal*.

Abrió el acto el presidente de la Cámara de Valencia, don Alvaro Oltra, congratulándose de la feliz acogida que se venía dispensando a estos actos de la segunda fase del Simposio, y agradeciendo a cuantos en él participaban sus aportaciones.

Seguidamente, don Fernando Monet destacó la labor que se viene desarrollando en el Simposio, en cuya segunda fase se han incluido estas conferencias, y presentó al señor FUENTES LOJO, haciendo mención de sus cualidades de jurista práctico, refrendadas por sus publicaciones especializadas, de gran interés para los profesionales del Derecho.

El conferenciante empezó diciendo, respecto de la propiedad horizontal, que era necesario regular su régimen jurídico sustantivo, pero también adaptarlo al sistema procesal español.

Criticó la regulación de los procedimientos previstos en la vigente Ley de Propiedad Horizontal, puntualizando, en cuanto a la competencia jurisdiccional, que es necesario que sean los órganos de la comunidad los que intenten resolver los problemas de todo tipo que en el ámbito de la copropiedad surjan, sin olvidar la intervención del poder judicial, cuando fuere preciso. Defendió la actuación de los colegios profesionales y Cámaras de la Propiedad, como árbitros para conciliar discordias, a imitación de lo que acontece en Italia con las llamadas asociaciones de propietarios.

Respecto del procedimiento a seguir en la futura Ley de Propiedad Horizontal, opinó que no era necesario introducir normas procesales en la misma, aunque sí establecer ciertos presupuestos que sirvieran de base a la norma general, como, por ejemplo, el de la legitimación de las Juntas de propietarios, del presidente de las mismas o del administrador de las comunidades. Expresó que el procedimiento ideal para dirimir las cuestiones que se plantearan sería el llamado juicio de cognición, de la

competencia de los jueces municipales o comarcales, insistiendo, asimismo, sobre la conveniencia de otorgar a las Juntas de propietarios propia personalidad jurídica.

Por último, se ocupó de la efectividad del embargo en el supuesto de créditos contra la comunidad y de la distribución entre los copropietarios de las costas procesales.

El día 5 de noviembre disertó el magistrado de la Audiencia Territorial de Albacete, don FRANCISCO SOTO NIETO, sobre el tema *Reacción comunitaria contra el ocupante del piso o local por infracción de destino*.

Hizo su presentación don Carlos Villena García, Registrador de la Propiedad y secretario coordinador del Simposio sobre Propiedad Horizontal, quien destacó la personalidad del conferenciante.

Don FRANCISCO SOTO NIETO inició su conferencia con palabras de cariñoso saludo a Valencia y su región, a la que siempre había estado íntimamente vinculado, y expresó su satisfacción por aportar su colaboración al I Simposio sobre Propiedad Horizontal, que constituía un acierto indudable en la promoción de las Cámaras de la zona de Levante.

Destacó que el tema de la conferencia constituía uno de los puntos neurálgicos en la regulación jurídica de las relaciones vecinales derivadas de la constitución de las comunidades que la Ley sobre Propiedad Horizontal alumbra, señalando que cada dominio individualizado de los distintos apartamentos susceptibles de aprovechamiento independiente se encuentra inmerso entre otras plurales y semejantes situaciones dominicales, enmarcado dentro de una orla de elementos de adscripción y pertenencia común, en donde convergen los actos traductivos del derecho de disfrute y aprovechamientos inherentes a cada condómino, la proscripción de uso viene enraizada por las normas de convivencia social. Con minuciosidad trató de cuantos trámites eran precisos ante la Junta de propietarios ante la infracción de destino del piso o local, ocupándose también del subsiguiente ejercicio de la acción contra el condómino infractor y rebelde, hasta la resolución judicial sancionadora del ocupante del apartamento, unas veces limitada a la desposesión temporal de aquél y otras consistente en la drástica medida de un definitivo lanzamiento.

El día 26, a las once de la mañana, bajo la presidencia del subsecretario del Ministerio de la Vivienda, don Antonio Leyva, comenzaron los actos finales del Simposio.

Abrió el acto el señor Mora Ortiz de Taranco, que lamentó la ausencia del presidente de la Cámara de Valencia, señor Oltra, que se encontraba enfermo. En su nombre, dio la bienvenida al señor Leyva y demás personalidades asistentes al Simposio.

A continuación, el señor Monet presentó a don JOSÉ CORTS GRAU, catedrático de Filosofía del Derecho, que disertó sobre el tema *La casa y la vivienda*.

El señor CORTS GRAU, ante la amplitud del tema, dijo que su expo-

sición se limitaría a consideraciones sobre los problemas humanos que plantea la propiedad horizontal.

«En principio—dijo—, parece que estamos ante un modo archi-justificado de acceso a la propiedad y de ejercicio del derecho de propiedad. Si este derecho está subordinado al de la vida, el derecho a la vivienda se nos ofrece muy en primer término. Por otra parte, las limitaciones generales respecto del derecho de propiedad aparecen aquí muy claras.

»Distinciones clave, como la establecida entre lo necesario y lo superfluo, y principios como el de la ordenación de los bienes particulares al bien común, tienen aquí muy obvia proyección y obligan a extremar la prudencia y la justicia, revisando tópicos tan corrientes como el de 'nivel de vida'.»

Planteó luego varias cuestiones muy conectadas entre sí: ¿La propiedad horizontal es fruto de nuestro espíritu comunitario? ¿Puede, por lo menos, esclarecerlo y fomentarlo? ¿Significa algo positivo para un acercamiento de las clases o, siquiera, para una mitigación de los contrastes sociales? Aquí importa discernir los mutuos condicionamientos que implica y replantear a fondo el problema de la convivencia.

De paso, pero subrayando su importancia, hay que registrar cómo subsiste la vivienda en condiciones infrahumanas, y, al propio tiempo, una especie de escalada del lujo y el superlujo. Y cómo disposiciones encaminadas a favorecer a las clases medias y modestas pueden retorcerse y malograrse en beneficio de las otras o de un reducido grupo de empresarios y especuladores, aunque esto de la especulación es contagioso.

«Por último—dijo—, hay que pensar en lo que significa el término vivienda y advertir cómo van agravándose las distancias entre 'casa', 'vivienda' y 'hogar'. Son de muy varia índole las causas de esta desintegración, y algunas de ellas irreversibles; pero importa mucho que, por de pronto, la técnica, la política y la conciencia social atiendan a una que es primordial: las condiciones de la casa.»

Seguidamente intervino don ANTONIO LEYVA, que comenzó afirmando que la propiedad horizontal «es una institución de la vida real y cotidiana que tiene extraordinaria fuerza y, a la vez, plantea una gran problemática. Lejos de ser una figura abstracta, es una realidad con la que los Notarios y los Registradores, los juristas en general y, desde luego, los simples ciudadanos, nos encontramos todos los días».

Después de afirmar que «la propiedad horizontal surge directamente ligada al fenómeno de la transformación de la propiedad», el señor LEYVA se refirió a las nuevas figuras que han surgido como consecuencia de la evolución operada en los últimos años, para terminar refiriéndose a las nuevas urbanizaciones, cuya problemática va a ser ampliamente estudiada en el Simposio.

«La materia de las nuevas urbanizaciones—afirmó el subsecretario de la Vivienda—no podía quedar al margen del Ministerio de la Vi-

vienda, y, por ello, en la actualidad se está trabajando en lograr una normativa adecuada. Es una realidad evidente la existencia de núcleos de población o conjuntos urbanos nacidos fuera de los cascos urbanos de las ciudades y villas, promocionados por la iniciativa privada. Esta realidad, desparramada prácticamente por la totalidad de nuestro territorio, experimentó un fuerte impulso en los últimos años en las zonas de importante significación turística, y sirve hoy, en muchos casos, de asiento residencial temporal e incluso permanente.»

«Estas urbanizaciones o núcleos residenciales particulares—añadió el señor LEYVA—han surgido frecuentemente no como consecuencia de un proceso sociodemográfico más o menos maduro, sino como resultado de iniciativas particulares aisladas y a corto plazo. Como es sabido, la rentabilidad de este tipo de urbanizaciones—turísticas y residenciales de lujo—y la revalorización inmediata que produce la transformación en suelo urbano del suelo rústico en que generalmente se ubican han canalizado grandes inversiones hacia esta actividad, cuyo resultado ha sido la constitución de un importante patrimonio inmobiliario.»

«La realidad socio-económica y urbanística de estas urbanizaciones privadas o particulares plantea, en cuanto a la creación, ejecución, conservación y administración de los núcleos urbanos resultantes una serie de problemas de diversa índole necesitados de una regulación legal actualizada. El tratamiento jurídico-legislativo de las urbanizaciones particulares, tanto respecto a su situación actual como a su futuro inmediato, constituye hoy una clara preocupación para la Administración, para los particulares afectados y para los diferentes círculos de profesionales interesados en el problema.»

Por último, el señor Leyva y Andía dijo que «la necesidad de proteger los intereses del tráfico inmobiliario, de asegurar la claridad y precisión en la normativa aplicable y de lograr la generalidad en la interpretación y aplicación de una disposición específica reguladora del conjunto de relaciones jurídicas típicas de la nueva figura que representa la urbanización particular». «Estoy seguro—añadió—que las conclusiones de este Simposio, que inauguró en nombre del señor ministro de la Vivienda, contribuirán a esclarecer la panorámica de esta clase de propiedad urbana.»

A las ocho de la tarde celebraron reunión las ocho comisiones de estudio para el examen de las ponencias y comunicaciones presentadas al Simposio, manteniéndose un amplio debate, tendente a fijar las conclusiones que han de ser sometidas a aprobación en las reuniones plenarias convocadas para el día de hoy.

Las sesiones se celebraron en distintas dependencias de la Cámara Oficial de la Propiedad Urbana de Valencia, mereciendo destacarse, como reflejo de la importancia de sus estudios, que participaron en ellas una docena de Notarios, siete profesores universitarios, numero-

sos letrados especialistas en la materia, arquitectos, Registradores de la Propiedad y presidentes y secretarios no sólo de las cámaras de la zona de Levante, sino de otras cámaras españolas, que se han unido a los trabajos de este simposio.

El día 27, a las diez horas, se reunieron de nuevo las Comisiones de Estudio para el resumen de las ponencias y conclusiones y, en el salón de actos de la Cámara, se resumieron los puntos de vista de los relatores, contrastándose las diferencias de criterio en algunas cuestiones y alcanzando—en algunos momentos—las intervenciones cotas de gran altura y apasionamiento.

Por la tarde continuaron las sesiones plenarias y se acordó formular unas conclusiones definitivas, que pudieran aceptarse en su integridad. Una comisión de trabajo, compuesta por un representante de cada una de las comisiones encargadas del temario, en función de comisión de estilo, redactó las conclusiones, que fueron leídas y aprobadas por los asistentes al plenario del Simposio tras una deliberación de más de tres horas.

El domingo 28, a las once de la mañana, tuvo lugar el acto de clausura del I Simposio sobre Propiedad Horizontal.

Presidió el acto, celebrado en la Cámara de la Propiedad Urbana, el ministro de la Vivienda, don Vicente Mortes Alfonso. Con él asistieron al acto el subsecretario del Ministerio, señor Leyva; gobernador civil de la provincia, señor Rueda y Sánchez-Malo, y el presidente de la Diputación, señor Perelló Morales. Asistieron, asimismo, el vicepresidente de la Cámara de Valencia, el presidente del Consejo Superior de Cámaras, magistrado jefe de la sala de lo contencioso, los delegados de la Vivienda y de Información y Turismo, el decano del Colegio de Abogados y otras personalidades y representaciones.

En el desarrollo del acto intervinieron don José Mora Ortiz de Taranco, vicepresidente de la Cámara de Valencia; el catedrático de la Facultad de Derecho, don Luis Díez-Picazo; don Fernando Monet, presidente del comité técnico, y don Carlos José Zuazo, presidente del Consejo Superior de Cámaras.

El señor Mora dedicó unas emotivas palabras al presidente de la Cámara de Valencia, don Alvaro Oltra, ausente por enfermedad, y centró magistralmente el acto con símiles arquitectónicos.

Don Luis Díez-Picazo, excusando la ausencia de don Manuel Batlle Vázquez, dictó una pequeña-gran lección sobre la legislación, la jurisprudencia y la doctrina en materia de propiedad horizontal.

El señor Monet Antón presentó las conclusiones del Simposio con las siguientes palabras:

«El Simposio, tras haber deliberado ampliamente a lo largo de las sesiones de trabajo, celebradas durante los días 26, 27 y 28,

Considera que las ponencias y las comunicaciones presentadas constituyen valiosas aportaciones, tanto desde el punto de vista doctrinal como en el orden práctico.

Considera que la escasez de tiempo y la apretada agenda de trabajos han impedido una profundización en el examen de cada una de dichas ponencias y comunicaciones y, por consiguiente, la aceptación de las mismas en toda su integridad.

Considera que dichos escritos, en cuanto obra personal de sus autores, constituyen un material de trabajo que puede ser utilizado como base de estudios ulteriores o de una posible nueva edición de una reunión similar y que, en todo caso, deben quedar a disposición de los organismos competentes.»

El presidente del Consejo Superior de Cámaras, don Carlos José Zuazo, recabó para dichos organismos una labor de profundo contenido social, en consonancia con la creciente importancia que la propiedad horizontal ha alcanzado.

Cerró el acto el ministro de la Vivienda, quien dijo:

«Estamos clausurando este Primer Simposio sobre Propiedad Horizontal, celebrado bajo el patrocinio de las Cámaras de la Propiedad Urbana de Levante y organizado por la de Valencia, y en el que culminan los trabajos que otras Cámaras de la Propiedad de España han venido realizando sobre esta materia.

He escuchado con el mayor interés las conclusiones tan magistralmente expuestas por el presidente del comité técnico, don Fernando Monet y Antón, y quiero decirles que coincido en la inmensa mayoría de ellas y que no sólo van a merecer el estudio por parte del Ministerio, sino que se incorporarán, si ustedes así lo permiten, a nuestra documentación de trabajo.

El Ministerio de la Vivienda desea que la labor de las Cámaras se siga orientando en su doble vertiente de defender los legítimos intereses de la propiedad urbana y de prestar los servicios que requiere la solución de problemas cada vez más complejos, y en esa otra labor de colaborar con la Administración en la elaboración de estudios y proyectos sobre los diferentes aspectos que en materia de su competencia reclama la dinámica social.

Ha llegado el momento en que la vivienda sólo puede concebirse enmarcada en su entorno urbano, en el que los hombres, las mujeres y los niños que las habitan encuentren las condiciones indispensables para hacer realidad los supuestos de su dignidad humana, para realizarse en todas las dimensiones de su ámbito personal y familiar.

De aquí la decisiva importancia del urbanismo y, por consecuencia, de la política del suelo. Sé que éste es un tema delicado y difícil, un tema en el que tal vez mis aspiraciones han ido mucho más lejos que mis hechos. Pero creo en la función social de la propiedad, y por eso creo en la propiedad privada.

En fin, que, como ya he repetido tantas veces, el problema de la vivienda no es el problema de un Ministerio, ni siquiera de un Gobierno. Es un problema de la sociedad española entera y, por ello, a esta importante representación de una buena parte de esa sociedad, que son las Cámaras de la Propiedad Urbana, les doy las gracias por lo que han hecho hasta ahora y les animo a seguir adelante por ese camino, a veces difícil, pero siempre atrayente, que es el servicio a los demás.»

ELÍAS IZQUIERDO

Abogado