



L'EXERCICI ANTISOCIAL DEL DRET DE PROPIETAT COM A LIMIT.

per

ALBERTO MIGUEL PRIMO LLÁCER

Advocat

ABSTRACT/RESUM

El dret de propietat té com a límit intrínsec la funció social, la qual cosa permet subordinar l'interès particular a les necessitats socials imperants en cada moment, sempre que respecte el contingut essencial del dret mateix. El problema dels desnonaments no cessa i en lloc de minvar augmenten. Aquesta és, en ocasions, una manifestació de l'exercici antisocial del dret de propietat. Una forma d'atenuar els efectes perniciosos és el lloguer social, sempre que complisca una sèrie de condicionants, que no buiden de contingut el dret de propietat.

Paraules clau: propietat, funció social, contingut essencial, desnonaments, lloguer social.

Des de la segona guerra mundial un dels factors que reduïren la conflictivitat social és que l'accés a la propietat fou un dret més generalitzat; de fet fou una de les conquestes socials que va contribuir a la millora de les condicions de vida de la gent. No obstant això, d'un temps cap ací, amb els corrents neoliberals que inspiren el nostre sistema capitalista s'han desplegat uns vents individualistes que minven la cohesió social i, per tant, aguditzen la bretxa entre rics i pobres. Aquells vents d'avui poden ser les tempestes del demà.

No tractarem ací ni la reipersecutorietat del creditor enfront dels deutes, conseqüència del fet que el deutor responga amb tots els seus béns, presents i futurs. Tampoc parlarem d'un procediment com el d'execució hipotecària que segons el Tribunal de Justícia de la Unió Europea vulnera la legalitat. Aquestes qüestions es mereixen un ampli estudi monogràfic, però no és aquest el lloc on dur-les a terme.

En els últims temps estem assistint a una de les conseqüències més rebutjables de l'exercici del dret de propietat, els desnonaments. Ciutadans que no poden fer front a les quotes del préstec hipotecari contractat per accedir a la propietat d'un habitatge, i per saldar el deute amb el banc els l'embarguen, els fan fora de sa casa, adjudicant-se (generalment el mateix creditor) el que va ser el seu domicili. El notable increment dels desnonaments s'ha convertit en una preocupació social, que ha donat com a resultat que des del govern s'haja aprovat diversa normativa per pretendre pal·liar-ne alguns dels efectes més negatius.

Els desnonaments no són sinó el reflex del vell conflicte *propietaris versus no propietaris*, i el resultat del fet que s'enfronten el dret de propietat individual i els interessos de la comunitat. Una part molt important de l'opinió pública considera que els propietaris (generalment bancs que resulten adjudicatari de l'immoble) l'adquireixen per tal de després exercir el seu dret de propietat de forma antisocial. No oblidem que el decret d'adjudicació de l'immoble es precedent al desnonament. L'exercici antisocial del dret de propietat no es restringeix a les relacions de veïnat, com per exemple fer fum per molestar el veí, o construir un fumeral exclusivament per tapar-li la llum, sinó que van molt més enllà, ja que aquest exercici inclou l'ús abusiu de qualsevol de les



facultats que l'integren. Un clar exemple d'aquest comportament antisocial és el dels acaparadors en temps de escassetat.

La propietat és el dret de gosar i disposar d'una cosa, sense més limitacions que les establertes en les lleis. Aquesta concepció lliberal de la propietat en termes absoluts, que anava des del cel fins a l'infern (usque ad coelum et ad inferos), va ser superada pel que s'anomena "funció social".

El Dret Privat no pot perdre de vista la idea de comunitat i interès general. Per tant, la funció social ha d'impregnar, inspirar i inserir la idea de comunitat amb el Dret Privat. La funció social juga un paper important en qualsevol dret, però és en el de propietat on rep especial significació, atès que comporta una sèrie de deures intrínsecs.

La funció social es tradueix en la fixació d'una sèrie d'obligacions positives a favor de la Comunitat, enfront d'aquella que cedeix el poder individual del propietari. Res infon idees més antisocials com permetre gaudir de tots els avantatges a una propietat sense l'obligació de suportar el risc corresponent. Resulta evident la diferencia entre els interessos del propietari per una banda y el capritx, arbitrarietat, extravagància i mal us del poder per altra, d'on es justifica l'existència de uns límits connaturals d'eixe interès, més enllà del qual no existeix verdader interès.

Estos límites es fonamenten en tres principios, a saber; el primer es que el Dret Privat, i especialmente el dret de propiedad no pot servir "d'instrument d'ofensa i vehicle de dany". El segon dels principios es que la propiedad no pot suposar un obstacle per la realització dels interessos públics i de la comunitat. En tercer terme, y este es fonament de que la propiedad es una funció social (no sols la te), el Dret Privat, i en particular la propiedad, deu funcionar, amés, como instrument eficaç del bé comú.

D'ací que la funció social del dret i les conseqüents limitacions en l'exercici del dret estiguin íntimament lligades a la natura del bé, siguin bens de consum, bens mobles o immobles. Tant es així que alguns autors defineixen la propietat com *el dret de gaudir i disposar d'una cosa. Fins on eixe gaudi i disposició compleixen una funció social, sense més limitacions que les establides a les lleis*¹.

Resultant necessària la coordinació entre els interessos públic i privat, la funció social de la propietat es presenta como un criteri de valoració de les situacions subjectives en relació amb els principis de solidaritat social, i altres dels anomenats «conceptes indeterminats» o «conceptes vàlvula», que venen a expressar que l'exercici d'un poder conferit a un individu determinat ha de ser coordinat amb els interessos de la comunitat, que son aliens al propietari².

MONTÉS PENADÉS deia que la funció social sempre ha col·ligat o coordinat la finalitat superior del bé comú amb el interès individual, malgrat del seu caràcter imprecís. La funció social es una fórmula voluntàriament indeterminada amb la que s'ha intentat (i aconseguit) comprimir las facultades senyorials del propietari. Es diu que es una fórmula que destrueix el dret de propietat, no obstant, aquest es un problema d'inserció legislativa de la fórmula en la llei, en el que resulta imperatiu el respecte al contingut essencial del dret de propietat.



El contingut essencial es delimitat segons la Constitució per la funció social de la propietat que es tradueix en la fixació de límits generals i la imposició de deures i càrregues per l'exercici de determinades facultats.

La funció social es, per definició, un concepte canviant, no sols per raó de la natura de cada classe de bens, sinó dins de cadascuna d'elles, pel propi canvi de les idees polítiques y l'evolució social de l'home, ja que aquest no es un element estàtic, sinó dinàmic. La funció social es un element que opera de manera immediata i serveix no sols per informar la legislació positiva, sinó també la pràctica judicial y l'actuació dels poders públics³.

Els desnonaments no son res nou. Un exemple de comportament antisocial en l'exercici del dret de propietat es pogué observar amb total claredat en Campocerrado (Càceres) en 1902. Va tindre lloc el desnonament de tot un poble a instància del seu propietari. El municipi es transformà en devesa de pastura per a bestiar brau, previ desnonament dels veïns per la Guardia Civil, quan no pogueren pagar la renda imposta pel nou propietari. L'opinió general, que amb bon sentit es va despertar davant aquesta odiosa manifestació del dret de propietat, s'indignà contra el llançament, però la raó del amo prevalgué sobre qualsevol consideració d'humanitat, i la llei va fer fóra de les seues llars a tots els veïns. El Estat contemplà impassible la desaparició d'un organisme municipal per la voluntat d'un sol dels ciutadans. Poques mostres resulten més evidents de l'exercici antisocial del dret de propietat, de forma que el que passà a Campocerrado ens deu dur a una necessària conclusió, la de la conveniència de delimitar les fronteres del dret de propietat i a la necessitat d'establir unes limitacions al dret de propietat, sense que aquest pugui ni dega ser absolut, tal com fou recollit a l'antecedent de l'article 348 del Codi Civil, parlem del codi civil napoleònic, que definia el dret de propietat al seu article 544, "*la propietat es el dret de gaudir i disposar de les coses de la manera més absoluta, en tant no se faça de elles un us prohibit per les lleis i els reglaments*"⁴. Nostre Codi Civil eliminà la part que feia referència a lo absolut, però no pot renegar de les seues arrels lliberals.

El Tribunal Constitucional, amb ocasió d'un recurs d'inconstitucionalitat contra la llei d'arrendaments urbans, dictà la Sentència 89/1994, de 17 març, on digué que la "*consideració de la funció social com conformadora del contingut mateix del dret de propietat exigeix d'una indagació exhaustiva de la proporcionalitat o raonabilitat de la norma o de la prova dels seus pressupostos fàctics; bastarà que la finalitat de la norma examinada s'insereix amb naturalitat en la funció social de la propietat per determinar la constitucionalitat de la mateixa*".

El Tribunal Constitucional ja havia declarat (STC 37/1987) que «la Constitució reconeix un dret a la propietat privada que es configura y protegeix, certament, com un conjunt de facultats individuals sobre les coses, però també i al mateix temps, com un conjunt de drets i obligacions establertes, d'acord amb les Lleis, en atenció a valors o interessos de la comunitat, es a dir, a la finalitat o utilitat social que cada categoria de bens objecte de domini estiga cridat a complir. Per això, la fixació del contingut essencial de la propietat privada no pot fer-se des de la exclusiva consideració subjectiva del dret o dels interessos individuals subjacents, sinó que deu incloure igualment la necessària referència a la funció social, entesa no com mer límit extern a la seua definició o al seu exercici, sinó com a part integrant del dret mateix. Utilitat individual i funció social defineixen, per tant inescindiblement el contingut del dret de propietat sobre cada categoria o



tipus de bens» (fonament jurídic 2º). Això suposa que la incorporació d'exigències socials al contingut del dret de propietat respon a principis establerts e interessos tutelats en la mateixa Constitució (articles 40.1, 45.2, 128.1 y 130.1 entre altres).

Per això, correspon al legislador delimitar el contingut del dret de propietat en relació amb cada tipus de bens, respectant sempre el contingut essencial del dret, entès com recognoscibilitat de cada tipus de dret dominical en el moment històric de que es tracte i com possibilitat efectiva de realització d'eixe dret.

Incumbeix així al legislador, amb els límits assenyalats, la competència per delimitar el contingut dels drets dominicals. I dins d'aquesta competència s'estén també, en matèria d'arrendaments urbans, la pròrroga forçosa, la qual cosa no suposa ni la desaparició ni la negació del contingut essencial del dret allí reconegut, ni, per altra banda, suposa que la delimitació que d'aquest dret realitzen no tinga fonament o justificació constitucional.

Pel fet de que un propietari haja de suportar una càrrega (com pot ser la pròrroga forçosa) no suposa suprimir el contingut essencial del dret de propietat, ja que continua tenint utilitat econòmica.

La mateixa solució seria, al nostre parèixer, aplicable al anomenat "lloguer social", sempre que respecte el contingut essencial del dret de temporalitat, com podria ser la fixació d'un termini que haguera de suportar el banc, després d'adquirir la propietat de l'immoble, reiterant que sempre i quant no perdi la utilitat econòmica.

La utilitat social es evident. No es pot discutir el benefici per la comunitat. La utilitat econòmica de la propietat que suportara un "lloguer social" implicaria necessàriament la percepció de la corresponent renda per part del propietari, pel que sols una disposició que comportara el buidament del contingut essencial de la renda podria representar la vulneració del dret reconegut a l'article 33 de la Constitució.

Amés respondria a una important demanda social que tindria menys conseqüències negatives als mercats que la dació en pagament.

Naturalment, si el lloguer social fos potestatiu pel nou propietari, la recuperació del immoble podria dur eventualment una major utilitat per aquell, en un mercat en que s'incrementen els preus dels lloguers urbans: en aquest sentit, aquesta mesura de lloguer social pot implicar una limitació del dret de propietat en quant a la seua utilitat econòmica. Però això no significa que el lloguer social (com la pròrroga forçosa) converteixca en inexistent o purament nominal el dret de propietat del banc adjudicatari. Suposa, certament, una restricció o limitació de aquest dret, en quant dificulta que la renda del lloguer s'adeqüen amb total fidelitat a l'evolució del mercat de lloguers en època de benestar econòmic, perquè no hem d'oblidar que a èpoques de crisi tal volta siga l'únic ingrés econòmic per un immoble desocupat.

En qualsevol cas, aquesta limitació no pot considerar-se en absolut una supressió del dret, sinó en tot cas una afectació del seu contingut que no el fa desaparèixer ni el fa irrecognoscible.

Aquesta limitació entra dins de les facultats del legislador i queda justificada en virtut de la funció social que a la propietat atribueix l'article 33 de la Constitució.

CITES DOCTRINAL

1. COCA PAYERAS, M.
2. MONTÉS PENADÉS, V. L., *La propiedad privada en el sistema de derecho civil*



contemporáneo. Un estudio evolutivo desde el Código Civil hasta la Constitución de 1978, Civitas Madrid, 1980, pàgines 92, 93 y 185, relativa esta última al denominat principi de solidaritat al que li afegeix l'adjectiu qualificatiu de social. En el mateix sentit PUGLIATTI, S., *La proprietà nel nuovo diritto*, Dott. A. Giufrè, Milano, 1954, pàgina 45 quant assenyala que “*Il contatto tra interesse pubblico e interesse privato è intimo e stretto assai, sì che si ha quasi una fusione...*”

3. *La propiedad urbana y el aprovechamiento urbanístico*, Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, Centro de Estudios Registrales, Madrid, 1995, pàgines 41 y 59.

4. No volem deixar de citar a RODOTA, quan amb relació a aquest article senyala que aparentment la definició dona una sensació de seguretat que “*s'acrecentaba amb el tranquil paisatge campesi, dibuixat pels articles posteriors, on u es mou entre plantacions (art. 555), rius, canals, llacs i estanques (arts. 556, 557, 558, 559, 562, 563), coloms, conills y peixos emigrants (art. 564).*” No obstant, la definició del dret de propietat no era fruit de la maduració en un entorn bucòlic ni emanada en “*el marc d'un idil·li campestre*”. RODOTA, S., *El terrible derecho. Estudios sobre la propiedad privada*, traducció de DÍEZ PICAZO, L., Civitas, Madrid, 1986, pàgina 71.