

# COMPARACIÓN SISTEMÁTICA DEL DERECHO DE CONDOMINIO EN MÉXICO, ALEMANIA, AUSTRIA Y SUIZA \*

## SUMARIO

I. *Introducción. Causas de la génesis del Derecho de condominio.*  
II. *El Derecho de propiedad y el de copropiedad en México, Alemania, Austria y Suiza, como fundamento de su respectivo Derecho de condominio.* III. *Antecedentes del Derecho de condominio de cada uno de los países que se estudian.* IV. *Ley de condominio en México, Alemania, Austria y Suiza:* 1. Su fundamento constitucional, su ámbito de validez interlocal y su denominación. 2. Problemática general del Derecho de condominio y sus diversas soluciones en el Derecho positivo. 3. "Superficies solo cedit" en los Códigos civiles y en las Leyes de condominio respectivos. 4. Constitución y adquisición del derecho de condominio [a) Objeto del derecho de condominio. b) Titulares del derecho de condominio. c) Forma de constitución del condominio e inscripción en el Registro Público. d) Limitaciones especiales en Austria] 5. Derechos y obligaciones del propietario en condominio. 6. Administración. 7. Eliminación de uno de los condominatarios. 8. Disolución del condominio y distribución proporcional. 9. Destrucción y daño del edificio [a) Explicación relativa a cada uno de los países que se comparan. b) Comparación entre los preceptos legales de cada uno de los países. c) Diferenciación entre las consecuencias jurídicas resultantes de la comparación anterior] V. *Resumen panorámico.* \*\*

\* Por razones editoriales, la publicación de este artículo se hace en dos partes. La primera parte, que aquí aparece, trata de los antecedentes y fundamentos del *Derecho de Condominio* en los cuatro países objeto de examen; la segunda parte, que aparecerá en el próximo número de este "Boletín", se destina al análisis del contenido de esta novedosa forma de copropiedad sobre inmuebles y edificios.

### \*\* PRINCIPALES ABBREVIATURAS USADAS:

ABGB Código Civil General austríaco (*Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch der Republik Österreich*).

I. INTRODUCCIÓN. CAUSAS DE LA GÉNESIS DEL  
DERECHO DE CONDOMINIO

El propósito de este trabajo consiste en hacer una comparación sistemática de las leyes de condominio respectivas y no una exposición general ni un comentario acerca de las mismas. Se empieza con el análisis comparativo de la estructura del Derecho de copropiedad sobre inmuebles y sobre edificios, pero sólo en tanto este Derecho haya servido de base a las leyes de condominio, para seguir luego con la comparación sistemática de las leyes de condominio propiamente dichas. Objeto de examen son las leyes de condominio de *México* (Distrito y Territorios Federales), *Suiza* (Confederación Helvética), *Alemania* (República Federal de Alemania) y *Austria* (República de Austria).

Pese a que todos estos países reglamentaron ya desde hace largo tiempo la copropiedad sobre inmuebles y sobre edificios, surgió, sin embargo, la necesidad de crear una ley especial que regulara con exclusividad los problemas planteados por la institución jurídica del Derecho de condominio. Así promulgaron: Austria, el 8 de julio de 1948, la *Ley Federal sobre Condominio de Viviendas y Locales*; Alemania, el 15 de marzo de 1951, la *Ley de Condominio y de Habitación Permanente*; México, el 2 de diciembre de 1954, la *Ley sobre el Régimen de Propiedad y Condominio de*

- |         |  |
|---------|--|
| BGB     | Código Civil de la República Federal de Alemania ( <i>Bürgerliches Gesetzbuch der Deutschen Bundesrepublik</i> ).  |
| DWG     | Código Civil para el Distrito y Territorios Federales, México.   |
| CC      | Ley de Condominio y de Habitación Permanente de 15 de marzo de 1951 (Ley de Condominio). <i>Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz)</i> . República Federal de Alemania. |
| LC      | Ley sobre el Régimen de Propiedad y Condominio de los Edificios divididos en pisos, Departamentos, Viviendas y Locales, de 2 de diciembre de 1954. México.   |
| OeWG    | Ley Federal sobre Condominio de Viviendas y Locales (Ley de Condominio) de 8 de julio de 1948. <i>Bundesgesetz betreffend das Eigentum an Wohnungen und Geschäftsräumen (Wohnungseigentumsgesetz)</i> . Austria.   |
| PALANDT | Comentario al Código Civil alemán (Ed. Munich y Berlín, 1956).   |
| ZGB     | Código Civil suizo ( <i>Schweizerisches Zivilgesetzbuch</i> ).   |
| §       | Parágrafo. Aplicable a la división de preceptos en los Códigos Civiles alemán y austriaco. Equivalente a la denominación "artículo".   |

*los Edificios divididos en Pisos, Departamentos, Viviendas o Locales*; y, por último, Suiza, el 19 de diciembre de 1963, la *Ley Federal que reforma el Libro Cuarto del Código Civil (Copropiedad y Propiedad de Pisos)*.

Ya en sí, este panorama cronológico muestra la importancia que repentinamente adquirió la institución jurídica del Derecho de condominio, no sólo en el ámbito internacional sino también en el intercontinental.

Los cuatro países cuyas leyes se examinan representan una limitada sección del amplio desarrollo de esta institución, acerca del cual S. Leyser informa ampliamente en su artículo *The ownership of flats — a comparative study* (Publicado en "The International and Comparative Law Quarterly", enero, 1958, vol. VII, tomo 1). Por nuestra parte, hacemos el análisis comparativo de la situación en cada uno de los países, de sus leyes de condominio respectivas y del correspondiente desarrollo, en forma detallada.

Muy pocas veces la historia del Derecho informa acerca de una situación en la que, sin presión exterior alguna, surja de súbito y simultáneamente en países de diversos continentes una misma institución jurídica, motivando la necesidad de crear una ley especial que la regule. Para explicar fenómenos de este tipo se mencionan ciertos factores que los motivan y que dan lugar a ellos forzosamente, tales como guerras, revoluciones, descubrimientos técnicos que marcan nuevos rumbos, etcétera, pues es natural que tales sucesos provoquen una reacción legislativa inmediata en los lugares más diversos. Sin embargo, en la creación del Derecho de condominio no intervienen estos factores típicos como determinantes. En la creación del Derecho de condominio debe atenderse a dos conclusiones: 1) debió haber existido como fuerza iniciadora, una dinámica poco común que ejerció presión sobre el legislador, pues acerca de su maquinaria legislativa los juristas practicantes generalmente tienen la impresión en todos los países, de ser puesta en movimiento con lentitud y con considerable retraso por lo que hace a la conformación y a las necesidades de la vida, y 2) en forma concordante, diversos países consideran el Derecho de condominio como una institución jurídica de características propias cuando crean, pese a la existencia de una amplia legislación civil, leyes especiales que lo regulen.

La presente introducción se dedica al examen de lo mencionado en el primer punto, más adelante se trata lo relativo al segundo, contenido del cual es, en sí, el objeto principal de la comparación jurídica que se hace.

En primer lugar, y por lo que hace a las cuatro leyes objeto de examen, debe hacerse referencia al momento de su creación, semejante para todas

ellas. La convicción a la que llega Torres Eyras, en relación con México, en su artículo *Origen y naturaleza jurídica del Derecho de condominio en el Derecho mexicano* (en "Anales de Jurisprudencia", julio, agosto y septiembre de 1964, p. 313 *in fine*), en cuanto a que "... la nueva ley (se refiere a la Ley de Condominio de 1954), no puede de ninguna manera considerarse producto de un proceso de evolución jurídica, sino simplemente la forma en que se pretendió regular el fenómeno actual (el del condominio)", también es válida para los otros tres países. Esta conformidad entre los países de nuestro estudio queda demostrada más adelante mediante conclusiones fundadas en el Derecho positivo. En la Sección III de este trabajo se hará referencia y se expondrán argumentos con amplitud acerca de cómo las tres legislaciones civiles hoy vigentes, las de Suiza, Alemania y Austria, no sólo no reconocen la propiedad sobre partes físicas independientes de un edificio, sino que categóricamente excluyen de su reglamentación tal posibilidad en tanto que en ellas se prohíbe expresamente la creación en el futuro de la propiedad sobre partes físicas de un edificio, todavía existente al momento de su promulgación; es decir, se prohibió la llamada propiedad de pisos (*Stockwerkeigentum*), siendo así eliminada con rigor de estos nuevos ordenamientos jurídicos que contienen reglamentaciones detalladas y exhaustivas.

Como consecuencia de "anatema" tan unánime y en concordancia con la opinión de Torres Eyras, las leyes sobre condominio de estos países pueden también considerarse sólo como producto de uno de los postulados de aquellos factores que piden una forzosa transformación legislativa, exigida por tendencias y requerimientos de una esfera distinta a las de la sistemática juscivilista que han irrumpido súbitamente en la vida moderna. Por ello conviene examinar estos factores en cada uno de los países por separado, cuya semejanza, de cualquier modo, descansa en la circunstancia de que son fruto de la evolución sistemática del Derecho civil en cada uno de ellos.

A continuación se hace el análisis relativo a cada uno de los países en forma cronológica, por orden de fechas de promulgación de sus leyes de condominio.

### *Austria*

Ya tan sólo por el año de su promulgación, 1948, es de advertir que la creación de la Ley de Condominio acontece en Austria casi inmediata-

mente después de terminada la Segunda Guerra Mundial. Como consecuencia de la guerra, tanto en Austria como en Alemania quedaron destruidas gran parte de las construcciones existentes; por ende, hubo que realizar en la época de la postguerra grandes esfuerzos para lograr, mediante nuevas construcciones, el mayor espacio posible destinado a habitaciones y a locales. Fue al inicio de esta época que Austria elaboró su Ley de Condominio; sin embargo, sería un error considerar como causa real y efectiva de ésta, las consecuencias de la guerra, dado que, por una parte y en cuanto a los otros países, dos de ellos no sufrieron consecuencias bélicas de este tipo, y por la otra, en cuanto a Austria, fueron efectivamente otras las causas que motivaron que este país se decidiera por la creación de la nueva institución del Derecho de condominio, del cual se hizo aplicación con verdadera intensidad en los años que siguieron, durante la época de reconstrucción de edificios y de prosperidad de la construcción. Este movimiento por construir, relativamente amplio aunque originado también por las consecuencias de la guerra, es tan sólo el impulso de la iniciativa legislativa y de la solución al problema, mas no su origen específico, origen que ha de ser encontrado más bien en las consideraciones que tomó en cuenta el legislador y que lo llevaron a la creación del Derecho de condominio para ser aprovechado en la construcción de nuevos edificios, a pesar de que, con las formas jurídicas ya existentes, que desde hace siglos posibilitan el aprovechamiento de espacios construidos, tales como arrendamiento, propiedad, copropiedad, usufructo, etcétera, hubiera podido encontrarse una solución.

Estos motivos reales resultan del análisis que a continuación se expone: Desde la época de la Primera Guerra Mundial a la fecha ha existido en Austria una legislación especial sobre arrendamiento, legislación que en su origen fue determinada por necesidades de la guerra, pues dada la aguda escasez de viviendas hubo que tutelar los intereses del arrendatario actual y de los arrendatarios aspirantes mediante preceptos de protección (*Ordenanza para la Protección del Arrendamiento* de 1917 y *Ley de Arrendamiento* de 1922). Esta legislación sobre el arrendamiento trajo consigo una ininterrumpida vigencia, por casi más de cincuenta años, de limitaciones rigurosas a la facultad de desalojo por parte del dueño del edificio y de una rígida congelación de las rentas en favor del arrendatario. La reacción de los propietarios contra esta última determinación consistió en exigir, del arrendatario aspirante, el pago, por una sola vez, de una suma de dinero relativamente alta, con independencia de la renta que en

su oportunidad habían de pagar: los llamados *Ablöse*, no obstante que éstos estaban estrictamente prohibidos por la *Ley de Arrendamiento*, de tal manera que, en caso de haber sido pagados, esta ley concede al arrendatario el derecho de exigir su devolución dentro del plazo de un año; y sin que por este motivo pudiera ser molestado en el goce de su derecho de arrendamiento. Tal situación trajo consigo, como es de suponer, un desinterés por parte de los propietarios en la construcción de nuevos edificios y en la reconstrucción de los destruidos. Por otra parte, los arrendatarios aspirantes tampoco mostraron interés en pagar los *Ablöse*, que en relación con las viviendas y los locales nuevos habían sido elevados en demasía, en virtud de que a pesar de haberlos pagado siempre seguirían teniendo la calidad de arrendatarios, es decir, no podrían disponer del objeto arrendado vendiéndolo o permutándolo, de modo que el pago de sumas tan elevadas solamente les concedía la posibilidad de un uso meramente personal del objeto del arrendamiento.

No obstante que la *Ley de Arrendamiento* austríaca concede al propietario de un edificio nuevo, para el caso de que lo haya construido o reconstruido de su propio peculio, la libertad de determinar el monto de la renta, tampoco se solucionó con ello el problema económico real de la relación arrendador-arrendatario como base de la construcción o reconstrucción de nuevos edificios, dado que los arrendatarios aspirantes, acostumbrados en el pasado, durante decenios, a pagar rentas anormalmente bajas, no estaban dispuestos a pagar las muy elevadas que en estos casos se fijaron.

En estas circunstancias, la nueva institución del Derecho de condominio resultó la solución adecuada. Los propietarios de fincas rústicas o de casas ruinosas las vendieron a los interesados en construir edificios en condominio, obteniendo por ellas, con el precio de venta, la mejor manera legalmente posible de realización de sus bienes, en contraposición a la situación mencionada de los *Ablöse*, en virtud de la cual el propietario había vivido inquieto, durante el transcurso del año legalmente fijado para la devolución de los mismos al arrendatario que se los había entregado, con la amenaza de que se viera obligado a hacerlo. También para los aspirantes a viviendas y locales representó el Derecho de condominio un beneficio: por una parte, porque de este modo se encontraban establecidos en su propio edificio y, en consecuencia, podían disponer libremente de su espacio como propietarios y, por la otra, porque en relación con la erogación económica sólo estaban obligados a pagar una suma fija,

como precio de la venta del terreno y como gastos de construcción, a diferencia del pago constante y sucesivo de una renta, sin limitación en su monto total, ya que no es posible determinar por anticipado cuántos años vaya a tenerse que pagar. El financiamiento de los gastos de construcción fue aportado, de un lado, por créditos bancarios privados y, del otro, por créditos subvencionados por el Estado, quedando como deudor el nuevo propietario del condominio.

Además de esta solución económica, deben tomarse en cuenta dos factores adicionales, determinantes en forma positiva en la creación del Derecho de condominio. Desde el punto de vista político-social, la mayor cantidad posible de personas había de vivir en viviendas propias, lo cual se consideraba como un progreso en el nivel de vida y como un afianzamiento de la paz social del pueblo; desde el punto de vista jurídico, el Derecho de condominio fue bienvenido dado que propiciaba, por fin, la observancia del ordenamiento jurídico, pues durante decenios se habían visto obligados los órganos jurídicos, es decir, los tribunales, a contemplar la situación originada por el sistema de los *Ablöse*, los que, por una parte, estaban estrictamente prohibidos por la ley y, por la otra, eran muy habituales en la práctica. En cambio, con la creación del Derecho de condominio y como consecuencia del pago de un precio de venta convenido dentro de los términos de la ley, ya no había ocasión para la existencia de los irregulares *Ablöse*. Como resultado efectivo de esto, gran parte de la reconstrucción se realizó en forma de condominio.

De igual modo, las nuevas construcciones realizadas después de la reedificación postbélica y conforme con la tendencia mundial a su multiplicación, modernización y alto confort, aprovechan, en su mayor parte, también el Derecho de condominio. Como resultado, se facilita a un gran número de personas la posibilidad de vivir en viviendas propias, aun cuando no hubiesen tenido la posibilidad de llegar a adquirir una casa en su totalidad.

### *Alemania*

La pérdida de edificios y locales sufrida por Alemania como consecuencia de la guerra fue inmensa. Así, el legislador promulgó en el año 1951, al inicio de la reedificación, una Ley de Condominio. Hasta entonces habían existido en Alemania leyes especiales sobre arrendamiento: la *Ley de Protección al Arrendatario* de 1923, con limitaciones legales en beneficio

del arrendatario en cuanto a la facultad del arrendador para desalojarlo, y la *Ley Imperial sobre Arrendamiento* de 1922, que contiene restricciones jurídicas a la determinación del monto de la renta. Como se ve, estas dos leyes pertenecen a la época posterior a la Primera Guerra Mundial, época en la que, conforme con los cambios sociales que en ella tuvieron lugar, se promulgaron en general una serie de leyes sociales no sólo en Alemania sino también en otros países. Evidentemente estas dos leyes no fueron suficientes para la realización del programa de reedificación que exigía la época de la trasguerra. También en Alemania, durante esta época, los propietarios de edificios reclamaban de los arrendatarios aspirantes el pago, ya habitual en Austria desde antes de la guerra, como se dijo, de una elevada suma de dinero, cuando se trataba del arrendamiento de viviendas o de locales en edificios reconstruidos o nuevos, la cual se estimaba como una subvención en los gastos de edificación (en Alemania, *Baukostenzuschuss*), pero que, en este caso eran, en parte, amortizables con la renta, ya que se les consideraba como un adelanto de ésta, no obstante que, de otra parte, no eran a cuenta de la renta, de modo que representaban una carga adicional para el arrendatario. Por ello, el objeto de la nueva Ley de Condominio fue dar una base jurídica al pago de esta suma destinada a gastos de edificación, pues este pago había estado prohibido por las dos leyes especiales de protección al arrendatario arriba mencionadas. Con la Ley de Condominio, al regular jurídicamente la subvención de los gastos de edificación, el legislador se propuso suprimir las dificultades surgidas por esta causa y subsistentes hasta entonces, tomando también en cuenta razones de tipo político-social. Había que ampliar el número de propietarios de terrenos y, para lograr esto, fue necesario incluir a aquellas personas que, por razones económicas, no tenían posibilidad de adquirir una casa en su totalidad. Creó de este modo, en beneficio de estos sectores sociales, un medio para colocarlos en posibilidad de adquirir viviendas o locales como partes de un edificio, un medio semejante a la situación jurídica del dueño de una casa propia.

El estímulo que actuó sobre los compradores de estos objetos de propiedad para preferir esta nueva forma jurídica a la del arrendamiento, fue la seguridad que se les ofrecía frente a la elevación de las rentas y al desalojo por parte del arrendador. Todavía existían entonces, por cierto, las dos leyes de protección al arrendamiento mencionadas; sin embargo, en aquella época los que podían interesarse en comprar edificios habrían temido que fueran derogadas en el futuro, actualizándose así el

desalojo y la elevación de las rentas que tanto les preocupaba. Los acontecimientos subsecuentes confirmaron estos temores, ya que, efectivamente, se derogaron las normas de protección al arrendatario en varias partes de Alemania. Igualmente fueron determinantes, en esta preferencia, ciertas consideraciones relativas a su derecho de disposición (enajenación del objeto de propiedad), pues en el arrendamiento no existe la posibilidad de recuperar, eventualmente, a través del uso, todos los gastos realizados.

Como consecuencia del constante aumento del costo de los terrenos y de la construcción, y con ello, también, del precio de la venta de viviendas (locales) en condominio, se brinda a los adquirentes de éstas, para el caso de una nueva venta, la posibilidad de elevar el precio en relación con el que pagaron en la compra, factor éste que permitió que el condominio conservara un valor económico permanente. Por esta razón, el condominio pareció a los interesados más productivo a largo plazo que el arrendamiento. También se adquirieron condominios como inversión de capital. En ocasiones, los propietarios no hacían uso de ellos personalmente, sino que los daban en arrendamiento a terceros, con lo que obtenían un rédito satisfactorio.

Finalmente, ha de mencionarse el llamado "condominio vacacional" (*Ferienigentumswohnungen*). En muchos casos, ciertas empresas alemanas se dedican a construir edificios en condominio en lugares de excelencia por el paisaje, bien en Alemania o en otras partes de Europa y que son adquiridos por clientes alemanes. Estos condominios son utilizados, en parte, por los propietarios mismos y, en parte, se destinan a ser intercambiados para su uso entre los demás propietarios. Esta situación proporciona a todos los partícipes un modo más barato y una mejor manera de invertir su capital, a la vez que, con el cambio, una variación agradable en el alojamiento de vacaciones.

### *México*

En la creación de la Ley de Condominio mexicana, el impulso externo lo constituyó probablemente el crecimiento demasiado intenso de la población en el Distrito Federal que, de modo tan súbito, se presentó en los años inmediatos anteriores al de la promulgación de la Ley. Sergio Torres Eyra, en su artículo ya citado, también considera esta circunstancia como motivo de la creación del condominio, y agrega igualmente, como causa

primordial, la desproporción entre el crecimiento de la población y el número de nuevas construcciones para vivir. El resultado de esta situación fue que se originó, a modo de alud, una exigencia por parte de la población de adquirir vivienda, misma que, en su mayor parte y en atención a las restringidas posibilidades de edificación existentes en las grandes ciudades, sólo podía llegar a ser satisfecha mediante la edificación "comprimida"; así, los grandes edificios modernos se convierten en el objeto por excelencia del condominio.

En cuanto a la tendencia de los interesados en condominios a preferir éstos a las viviendas arrendadas, fue motivada por el hecho de que su costo de adquisición consistiera siempre en una suma fija y determinada, en tanto que la renta representa un pago de duración indeterminada, mismo que no supone para el arrendatario ningún equilibrio positivo en el desembolso, dado que la renta sólo está referida al uso de la cosa y no lleva a la adquisición de la propiedad de la misma, mediante la amortización del precio de compra a pagar en forma de crédito, como podría hacerse en el caso del condominio.

Este razonamiento por parte de los interesados, pudo ser llevado a la práctica en virtud de que las cuotas de amortización del precio de compra de un condominio, a diferencia del monto de las cuotas que se pagan por la renta, permiten una relación económicamente más favorable. De modo que el condominio no sólo es más conveniente, sino que también el punto de vista económico favorece su elección.

También para México puede afirmarse lo que, desde el punto de vista estatal, se asevera de los otros tres países, a saber, que el Estado favorece la copropiedad de los bienes inmuebles en forma de condominio, en virtud de que evidentemente parece ser ella la forma más adecuada para la multiplicación y modernización de las viviendas.

### *Suiza*

Cronológicamente, de los países en estudio fue Suiza el último en promulgar su Ley de Condominio. En este país el condominio parece estar no muy extendido hasta la fecha. Esta situación está caracterizada en el artículo del diario *Neue Zürcher Zeitung* de 9 de agosto de 1966, en el que se trata acerca de las *Experiencias en torno a la propiedad de pisos* (así reza el título). En este artículo se dice que "el condominio, pese a sus evidentes ventajas, no ha encontrado la acogida que hubiera de esperarse",

circunstancia que se explica a continuación, afirmando que la institución del condominio está todavía poco difundida. Se menciona que el promedio de los interesados en el condominio suizo provienen del extranjero, es decir, se trata ya de extranjeros o bien de suizos que han vivido en países en los que la propiedad de pisos está muy extendida.

Como razones que dieron lugar a la creación de esta institución jurídica en Suiza, pueden mencionarse las siguientes: Por motivos político-sociales, el país consideró conveniente la dispersión de la propiedad de edificios, en atención a ello se deseaba que el mayor número posible de personas tuviera, por lo menos, la copropiedad de un edificio. El camino hacia esta situación se encontró, pues, a través del condominio.

Mediante un examen de los costos de construcción de una vivienda en condominio hecho en Suiza, se determinó que el costo de ésta es una tercera parte más bajo que el de la construcción de una casa sola de tamaño equivalente. Este punto de vista no sólo influyó en las autoridades estatales sino también en los adquirentes, especialmente en virtud de que los precios de terrenos y de construcción también habían subido considerablemente. Pese a que Suiza tiene una *Ley de Protección al Arrendatario*, que limita el derecho de desalojo por parte del dueño de la casa, dicha ley no tiene validez en todo el territorio de Suiza, de modo que, como es comprensible, el condominio resulta atractivo para los adquirentes porque así se protegen contra la eventualidad del desalojo. Un razonamiento análogo de protección apareció en relación con el temor de un aumento periódico de las rentas en el caso del arrendamiento. Ha de mencionarse, sin embargo, que inclusive los propietarios de casas solas vendieron éstas para comprar, en su lugar, un condominio, dado que la conservación y mantenimiento de su anterior casa les creaba muchas dificultades, entre las que no debe dejar de mencionarse el problema de la falta de servidumbre. Finalmente, también deben tomarse en cuenta los motivos personales que movieron a favorecer la adquisición de condominios. En éstos, a diferencia de una vivienda arrendada, los propietarios podían dar libre curso a sus deseos por lo que hace a la configuración y decoración de la vivienda y satisfacer así plenamente su goce como propietarios. Se manifiesta esto en las instalaciones y confort de los condominios, muy superiores a los de las viviendas en arrendamiento y que, en el caso de Suiza, son demostrativos del alto nivel de vida que allí existe.

El ritmo tan lento seguido por Suiza en la evolución del condominio

tiene su explicación en que en este país no se presentan los extremos determinantes que existieron en los otros, tanto en el orden jurídico como en el de lo social, tales como, por ejemplo, las pérdidas sufridas con motivo de la guerra.

Los datos arriba expuestos, de tipo técnico, se basan en la información dada por el artículo del diario mencionado, así como en el aparecido el 10 de agosto de 1966.

## II. EL DERECHO DE PROPIEDAD Y EL DE COPROPIEDAD EN LOS CUATRO PAÍSES A COMPARAR: MÉXICO, ALEMANIA, AUSTRIA Y SUIZA, COMO FUNDAMENTO DE SU RESPECTIVO DERECHO DE CONDOMINIO

Las consideraciones acerca del Derecho de propiedad y del de copropiedad expuestas en esta sección no tienen por fin el análisis de estas instituciones jurídicas en sí mismas, sino el de hacer el esbozo de sus perfiles para examinar, en las subsecuentes secciones, cómo éstos han configurado la trama del Derecho de condominio.

Por su contenido, los preceptos legales que regulan el derecho de condominio pertenecen al Derecho de cosas y se basan, en su totalidad, en la reglamentación del derecho de propiedad y del de copropiedad, contenido en los ordenamientos jurídicos de los países objeto de esta comparación. En virtud de que la estructuración del Derecho de copropiedad en cada uno de estos países tiene un fundamento común, es decir, el Derecho romano, se hará referencia a él en forma muy breve.

El concepto de propiedad tal como se conoce en la ciencia jurídica moderna, tiene su origen en el Derecho romano y es consecuencia de una larga y lenta evolución (Max Kaser, *Römisches Recht*, Alemania, 1955/59). En el Derecho romano antiguo, lo que hoy se conoce como propiedad era una facultad que correspondía a la potestad general que el *pater familias* tenía sobre las cosas.

En esta época, no puede hablarse de una concreción de la institución jurídica de la propiedad, dado que esta facultad del *pater familias* formaba parte del contenido del amplio poder jurídico de que gozaba y, aun éste, sin una estructura concreta. Distinto se presenta ya el progreso en la formación del Derecho de propiedad en las épocas siguientes, la preclásica y la clásica. En ellas se contempla la propiedad como un dominio de Derecho privado directo sobre una cosa. Se hace una clara distinción

entre este derecho, el más amplio de todos los derechos reales, es decir el derecho de propiedad por un lado y, por el otro, los demás derechos reales, que sólo conceden un dominio sobre partes desmembradas de la cosa, derechos tales como la hipoteca, la servidumbre, etcétera. A éstos se les denomina, muy acertadamente, *ius in re aliena*. Como se sabe, estos derechos constituyen una limitación al derecho de propiedad durante el tiempo que la cosa soporte el gravamen respectivo, limitación que, en caso de una carga universal, despoja al derecho de propiedad de todos sus efectos jurídicos prácticos, sólo se conserva la llamada nuda propiedad. Al término, empero, de estas limitaciones, revive automáticamente el derecho de propiedad con sus características de derecho más amplio. De lo anterior se desprende que, en aquella época, pese a que el derecho de propiedad era limitable, no perdía nunca su característica típica de derecho amplio sobre una cosa. Además, en dicha época el derecho de propiedad dejaba de formar parte de las facultades exclusivas del *pater familias*, constituyéndose la característica esencial del derecho de propiedad en cuanto a sus efectos jurídicos, a saber, la de ser absoluto, *erga omnes*. Esto dio lugar a la clasificación de los derechos sobre cosas, tan conocida en la actualidad, en relativos o de las obligaciones y en absolutos o reales.

La evolución de la copropiedad romana ofrece características más típicas y de mayor importancia para el estudio acerca de la copropiedad y del condominio modernos. En la primera etapa de la evolución jusromanista no existió la copropiedad tal como la conocemos en la actualidad, que hoy constituye parte esencial del Derecho de condominio moderno, pues sólo existía entonces una propiedad común en la que cada uno de los propietarios debía tener el dominio integral sobre la cosa, figura que todavía existe, más o menos en forma semejante, en los casos de la sociedad conyugal (arts. 183 y ss. del CC, en el Derecho mexicano; §§ 1438 del BGB y 1233 y ss. del ABGB, en el Derecho alemán y austríaco, respectivamente), así como en relación con el patrimonio social de la sociedad colectiva abierta de los Derechos alemán y austríaco (§§ 110-122, de los respectivos Códigos de Comercio) y de la sociedad en nombre colectivo en México (artículo 25 de la Ley General de Sociedades Mercantiles). La propiedad común suiza constituye el paralelo moderno de esta figura jurídica (artículo 652 del ZGB). En la propiedad común romana no existía una parte concreta adjudicada a cada uno de los concurrentes comunes en la propiedad, cada uno de los copartícipes tenía derecho a disponer de la totalidad de la cosa, correspondiendo ello a las relaciones de buena fe existentes en

una sociedad de economía agrícola familiar. En la época clásica, en cambio, se desarrolla en el Derecho romano la nueva copropiedad sobre partes alicuotas, en la forma como hoy existe en los cuatro países que comparamos. El antiguo participante en la propiedad se convierte entonces, en una época en que existe una sociedad de economía capitalista, en un socio que dispone de su participación ahora con independencia, en forma limitativamente determinada por cuotas, pudiendo por ejemplo enajenarla o gravarla libremente. Este copropietario dispone de una parte *pro-indiviso*, consecuencia de lo cual su derecho de participación está calculado y determinado numéricamente en relación con una cuota (limitado a una cuota), misma que se refiere a una parte alicuota de la totalidad de la cosa indivisible. Ello no quiere decir que el copropietario, pese a tener una facultad de disposición independiente, tenga facultad de disponer sobre la cosa en su totalidad. Este tipo de disposición requiere del acuerdo unánime de todos los copropietarios, dado que y como consecuencia de la definición anteriormente apuntada, la cosa es indivisible. La exigencia de un acuerdo unánime entre los copropietarios se llevó al cabo, empero, en cuanto a sus efectos funcionales, de modo que cada uno de los copropietarios disponía de un derecho de veto contra la realización de la facultad de disposición sobre la cosa integral; sin embargo, y en tanto que los demás copropietarios no manifiesten su veto en contra de la disposición de la cosa por parte de uno de ellos, éste podía actuar con efectos jurídicos válidos.

En la época justiniana del Derecho romano se conservó la copropiedad de la época clásica, aunque sufrió un progreso esencial en su evolución, a saber, se requirió de la autorización previa de los copropietarios para la disposición de la cosa por uno de ellos, mas ahora se exigía sólo el de la mayoría de ellos. Con esto quedó formado el Derecho de copropiedad en sus puntos esenciales y en su estructura específica, tal como está configurado en los ordenamientos jurídicos modernos.

Este ejemplo muestra, una vez más, la influencia fundamental que del Derecho romano recibió el método lógico de la ciencia jurídica civil moderna y la formación de sus conceptos, influencia que, por lo que respecta al presente trabajo sobre el condominio, es de particular importancia, dado que la propiedad en condominio sólo pudo ser creada con base en el derecho de copropiedad con las características arriba mencionadas y no con fundamento en otras formas, tales como las de la propiedad común romana en su primera manifestación. Acerca de este presupuesto se volverá con

más detalle final de la Sección, al hacer el análisis del Derecho de copropiedad en los cuatro países que se comparan.

La estructuración jusromanista del Derecho de propiedad y del de copropiedad muestra la trayectoria característica en la evolución de una institución jurídica que sigue una línea clásica armónica, crece y se amplía por sí misma en un ámbito endógeno al complejo jurídico, libre y sin ser tocada por las necesidades exógenas provenientes de ámbitos externos. Cuando se compara esta evolución de trayectoria de arco tenso en su perfil clásico, y que va del Derecho romano antiguo al avanzado Derecho de Justiniano, con la génesis de los cuatro Derechos de condominio en examen, se observa un drástico contraste. Dado su origen, comprensible éste, sí se consideran los motivos metajurídicos que llevaron al legislador a la creación de las respectivas leyes, conforme quedó ya explicado en la Sección anterior; de cualquier modo, se ofrece al jurista comparatista el cuadro de un profundo contraste entre la trayectoria de evolución de dos instituciones jurídicas tan próximas, por pertenecer ambas a un mismo sector jurídico y estar enlazadas, en determinado momento, una con otra.

Ahora bien, en cuanto al Derecho moderno, ha de mencionarse que la doctrina considera al derecho de propiedad actual como la facultad de dominio más amplia sobre una cosa, o dicho de otro modo, como "el derecho real más amplio", según la expresión de Karl Wolff en su *Derecho privado austriaco*, formulación ésta, breve a la vez que característica, con la cual define Wolff la esencia del derecho de propiedad exhaustivamente; en la primera parte, destaca su carácter de *absoluto*, de derecho valedero *erga omnes* en contraposición a los derechos personales y, en la segunda, destaca su diferencia de los demás derechos reales, de aprovechamiento parcial, tales como por ejemplo, la servidumbre. Estas definiciones teóricas no son, sin embargo, de importancia para las conclusiones deducidas de los ordenamientos civiles positivos vigentes, en virtud de que los códigos modernos configuran, a este respecto, diferentes formulaciones y limitaciones.

Las codificaciones civiles de los cuatro países objeto de este estudio son: en México, *el Código Civil para el Distrito y Territorios Federales* de 1928; en Suiza, *el Código Civil Suizo* de 1907; en Alemania, *el Código Civil* de 1896; y en Austria, *el Código Civil General* de 1811.

Los preceptos de estos códigos que determinan el contenido de la propiedad son los siguientes: el art. 83 del CC establece que "el propietario de una cosa puede gozar y disponer de ella con las limitaciones y modalidades

que fijen las leyes". El art. 641, fracs. 1 y 2, del ZGB prescribe que "quien es propietario de una cosa puede disponer de ella libremente dentro de las limitaciones fijadas por el ordenamiento jurídico. Tiene la facultad de exigir, de todo aquel que la retenga, su devolución, y a rechazar toda intromisión violatoria con respecto a ella". En la última parte de la formulación se destacan muy claramente las características de la propiedad romana, la *res vindicatio* y la *actio negatoria*, es decir, aquellas acciones que el Derecho romano concedía al propietario en relación con la cosa. El § 903 del BGB dice que "el propietario de una cosa, en tanto que la ley o los derechos de terceros no se opongan, puede proceder con ella según su voluntad y excluir a otros de toda intromisión". Y, finalmente, el § 354 del ABGB dice que "en cuanto derecho, la propiedad es la facultad de disponer libremente de la sustancia y frutos de una cosa y de excluir a otros de toda intromisión".

Puede observarse que todas estas formulaciones se asemejan por lo que hace a su contenido, en tanto que cada uno de estos ordenamientos jurídicos permite el máximo de disposición sobre la cosa, destacando así al derecho de propiedad frente a los otros derechos reales. En los cuatro países el derecho de propiedad recibe una protección constitucional, no obstante que en México el fundamento constitucional de la propiedad sea distinto al de los otros tres.

En cuanto a la facultad de dominio físico que el derecho de propiedad concede sobre el terreno, puede decirse que, conforme al § 905 del BGB, el derecho de propiedad sobre un terreno se extiende al espacio sobre la superficie y al cuerpo de tierra bajo la misma. El propietario no puede, sin embargo, prohibir intromisiones que se realicen a una altura o a una profundidad en las que él no tenga ningún interés en la exclusión. Aunque, según esto, el dominio físico es ilimitado en sentido activo, se establecen empero, como presupuesto para el ejercicio efectivo del derecho de propiedad, limitaciones en relación con el interés de exclusión. En cambio, el art. 667 del ZGB limita el dominio físico en forma total, es decir, no sólo con una exclusión negativa, sino también en su ámbito de validez activo hacia arriba y hacia abajo, sobre el espacio, sobre la superficie y sobre el cuerpo de tierra bajo la superficie, "en tanto no exista el reconocimiento de un interés que permita el ejercicio del derecho de propiedad". En contraposición a esto, el § 297 del ABGB establece que el derecho de propiedad es ilimitado sobre "... las casas y otros edificios, así como sobre el espacio en línea vertical que se encuentra sobre éstos ..."

Por lo que respecta al cuerpo de tierra bajo la superficie, la jurisprudencia de la Suprema Corte austríaca ha limitado el ejercicio del derecho de propiedad, en los casos concretos, sin dificultad.

Por lo que se refiere al Derecho mexicano, no existe en él ningún precepto jurídico expreso acerca de las limitaciones físicas a la extensión vertical del derecho de propiedad sobre inmuebles; sin embargo, del art. 13 de la LC que concede en su inciso a) el derecho de propiedad sobre el *subsuelo* a todos los propietarios del condominio como una de las partes de la propiedad común, puede deducirse que, al menos por lo que respecta al tema en cuestión, no existen dificultades en cuanto a la limitación legal de la extensión del derecho de propiedad en relación con el subsuelo. De cualquier manera, y dado que el precepto sólo se refiere a edificaciones, esta afirmación es válida al menos por lo que hace al cuerpo de tierra bajo la superficie necesario en la construcción de estas edificaciones. En igual forma ha de contestarse también la cuestión relativa al espacio sobre la superficie del terreno. Cuestión que corresponde al principio contenido en el art. 830 del CC, conforme al cual se concede al propietario el goce y disposición de una cosa sin perjuicio de las limitaciones y modalidades que fijen las leyes, limitaciones legales que, por otra parte, son prácticamente de tomarse en cuenta en relación con el espacio sobre la superficie para las edificaciones. Un argumento análogo acerca de esta norma en relación con el subsuelo conduce a igual resultado.

Ante estos preceptos legales, puede decirse que el Código Civil respectivo, existente al momento de la promulgación de la Ley de condominio, estructuraba el derecho de propiedad en un sentido tan amplio, lo mismo por lo que se refiere a su contenido como en cuanto al dominio físico sobre los bienes inmuebles, que pudo ser aprovechado para los requerimientos del moderno Derecho de condominio sin necesidad de reformas legales. Ello quiere decir que la configuración legal del Derecho de propiedad en el Código Civil, no sólo fue exhaustiva en cuanto a su contenido sino que, por el contrario, habría de sufrir con la nueva Ley de condominio ciertas modificaciones restrictivas, necesarias para permitir al legislador alcanzar la meta de conceder, por una parte, el máximo de disposición de la cosa a cada uno de los propietarios comunes (motivo y tendencia de la Ley) y, por la otra, evitar que los demás propietarios comunes sean menoscabados en el aprovechamiento de su derecho, menoscabo que podría surgir de las estrechas relaciones entre los miembros de la comunidad.

Por lo que hace al Derecho de copropiedad en los cuatro países y para

no alejarnos demasiado del tema del Derecho de condominio, se explicará sólo en tanto que sus características, al momento de la creación de la Ley de Condominio, hayan podido ser aprovechadas para servirle de base, o bien, por lo contrario, hayan sido objeto de una modificación para estar en concordancia con la Ley de condominio.

Particularmente evidente es la necesidad de una modificación de la copropiedad en general, para la estructura externa de la Ley de Condominio suiza. Según esto, se redactó el título de su primera parte como *Reformas y adiciones a las normas del Código Civil sobre la copropiedad*, pues esta parte de la Ley de Condominio representa una ley complementaria de los preceptos civiles relativos a la copropiedad.

Antes de la promulgación de la Ley de Condominio en los cuatro países respectivos, existía la copropiedad sobre partes alicuotas conforme al modelo romano, además de una propiedad común como segunda forma de la propiedad colectiva. Esta segunda forma de la propiedad colectiva se encuentra en instituciones jurídicas reguladas en los ordenamientos jurídicos civiles vigentes, como por ejemplo en las normas relativas a la sociedad conyugal (arts. 183 y ss. del CC; § 1438 del BGB; §§ 1233 y ss. del ABGB) o, por lo que respecta al Código Civil suizo, el precepto general contenido en el art. 652, o al patrimonio social de la sociedad colectiva abierta (*Offene Handelsgesellschaft*) de los Derechos alemán y austriaco (§§ 110-122 de los correspondientes Códigos de Comercio). Este tipo de propiedad colectiva en forma de propiedad común resultó inadecuada para constituirse en fundamento del Derecho de condominio, por diversas razones. En la propiedad común no existe la participación medida por partes fraccionadas limitativamente, circunstancia ésta que hace a este tipo de propiedad como inadecuado para las leyes de condominio que exigen, expresamente, la participación de los propietarios en condominio en sectores limitativamente determinados (arts. 2, inciso c, y 12 de la LC; art. 712e del ZGB; § 7 de la DWG, en relación con el § 47 del Ordenamiento de Registro Público alemán; PALANDT, p. 1794; §§ 1 y 2 de la OeWG), base también de la regulación del derecho de voto en la asamblea, órgano supremo de administración jerárquicamente superior al administrador mismo, en la que intervienen aquéllos (art. 32, frac. 2, de la LC; arts. 712p y 647 ss. del ZGB; § 25, frac. 3, de la DWG; § 10 de la OeWG y § 833 del ABGB). Además, conforme a las normas de la propiedad común, cada uno de los propietarios carece de un derecho de disposición independiente, lo que contradice asimismo los principios del Derecho de condo-

minio en el que, por el contrario, cada uno de los propietarios en condominio dispone libremente de su parte en la propiedad, junto con su vivienda o local concretos, sin requerir del acuerdo de los demás (art. 20 de la LC; art. 646, frac. 3 y 712a, frac. 1, del ZGB; § 747, 1a. frase del BGB, en relación con § 1, frac. 2 de la DWG; § 1 de la OeWG y arts. 361 y 829 del ABGB). Estos requisitos del Derecho de condominio enumerados arriba constituyen presupuestos esenciales del mismo, y existen además, en los cuatro países, en forma idéntica.

Con esto ha quedado demostrada la imposibilidad de aplicar la institución jurídica de la propiedad común a la estructuración del Derecho de condominio. PALANDT (p. 1792) opina también en igual sentido. Resta sólo, como fundamento sistemático de la creación de las leyes de condominio, la ya mencionada copropiedad sobre partes alícuotas, fundamento éste que ofrece una estructura como la requerida por el moderno Derecho de propiedad. Comparado con ella, la propiedad común carece de una configuración tan variadamente moldeada; en la copropiedad se trata de una reunión no organizada de diferentes patrimonios en una unidad compleja, sin que se conceda a cada uno de los participantes una parte con perfiles limitados claramente. Los participantes carecen de una posibilidad de acción o de disposición y falta una regulación o limitación de las funciones y acciones sobre la cosa común, así como una organización.

La evolución romana de la copropiedad mencionada anteriormente, aunque iniciada en la época del antiguo Derecho romano en la forma de propiedad mancomunada, condujo en forma escalonada y como consecuencia, a la recepción del Derecho de copropiedad en los Derechos de nuestros cuatro países. Por ello la propiedad mancomunada, puesta de lado en cuanto a su significación práctica y carente de toda elaboración y configuración, no corresponde en ningún sentido a las necesidades reales de la dinámica moderna y sólo puede llenar su tarea en aquellos casos en los cuales el acontecer está dentro de las vías del Estado, casos que no requieren de una organización o de una estructuración múltiple; típico ejemplo de esto es la sociedad conyugal. Como es natural, la institución jurídica de la copropiedad, en evolución durante milenios, había de sufrir necesarias modificaciones en las leyes de condominio, modificaciones que se mencionan a continuación:

El Derecho de copropiedad en los cuatro países, conforme a su naturaleza, contempla, para la terminación de la comunidad copropietaria, a la conocida *actio communi dividundo* con miras a la participación real o

civil (arts. 939 y ss. del CC; arts. 650 y s. del ZGB; § 749 y ss. del BGB; §§ 830 y ss. del ABGB). Los códigos dan especial importancia a la facultad que tiene cada uno de los condueños a la división, como se desprende de los preceptos legales correspondientes, normas imperativas conforme a las cuales se restringe la facultad de convenir limitaciones y exclusiones entre los partícipes (art. 650 del ZGB; §§ 749 y s. del BGB; §§ 831 y s. del ABGB). Esta facultad de participación, muy acentuada y protegida en el ordenamiento jurídico, se enfrentaba a la inevitable necesidad de las leyes de condominio según la cual ha de excluirse en forma absoluta una participación, dado que de otro modo no habría seguridad para que los propietarios en condominio disfrutaran en forma pacífica y por tiempo indeterminado de su objeto de propiedad. Por esta razón se introducen en las leyes de condominio preceptos que niegan la posibilidad de una participación. La Ley de Condominio mexicana llega al mismo resultado por un camino distinto, al que se hará referencia más adelante en la Sección IV, inciso 5. En la misma Sección se detallarán también cuáles son las modificaciones específicas que ha sufrido el Derecho de condominio frente al Derecho de copropiedad y se estudiará su contenido al hacer el análisis de las respectivas leyes de condominio.

Tanto el Derecho civil mexicano como el alemán y el suizo no tienen, por lo que se refiere a la copropiedad, ningún precepto que haga referencia a un administrador de la cosa en copropiedad, en cambio el Código Civil austriaco, que regula esta institución jurídica en forma exhaustiva, contiene preceptos acerca de este tema, tanto que la Ley de Condominio respectiva no requirió de la creación de nuevas normas relativas al administrador. Por lo contrario, los otros países se vieron en la necesidad de elaborar en su Ley de Condominio nuevas reglas en este sentido. También se hicieron necesarias diversas modificaciones adicionales determinadas por las exigencias fácticas del condominio, conforme a las cuales los condominarios constituyen una comunidad específica dentro de un espacio estrecho que los hace estar en perpetuo y múltiple contacto, hecho que hace necesaria una organización especial. Para esto se requieren normas especiales relativas a la formación de la voluntad y a la organización, así como a las formalidades necesarias para tomar acuerdos en la asamblea de los propietarios en condominio y, en su caso, para la posibilidad de exclusión de uno de ellos de la colectividad cuando no cumpla con las obligaciones colectivas o cuando haya violaciones graves a las normas de la colectividad. Igualmente, se presentó la necesidad de estable-

cer preceptos especiales que regulasen la eventual destrucción y daño de la casa común. Consecuencia jurídica lógica de la estrecha convivencia entre los condominatarios es, asimismo, que las leyes de condominio hayan regulado con más detalle de lo que lo estaban en las normas relativas a la copropiedad y en forma casuística, el usufructo y la administración de la casa común.

Finalmente, la facultad de disposición de cada uno de los propietarios en condominio sufrió, en relación con su parte (objeto de su copropiedad), determinadas modificaciones, tales como las contenidas en los arts. 21 y ss. de la LC (derecho del tanto en favor del inquilino), en el art. 712c del ZGB (limitaciones facultativas al derecho de disposición) y en el § 12 de la DWG.

Con motivo de la promulgación de la Ley de Condominio mexicana, el art. 951 del CC, precepto relativo a la propiedad colectiva sobre edificios, sufrió también ciertas reformas. Mediante esta disposición legal—inclusive en la redacción que tenía antes de la promulgación de la ley de Condominio— ya había elaborado México normas legales muy próximas a las de la institución jurídica del Derecho de condominio, hecho sin paralelo en este periodo en relación con los otros tres países, que no contaban en sus ordenamientos civiles con posibilidades jurídicas semejantes a las del art. 951 del CC, ni siquiera en forma aproximada. Pese a que este precepto, ha sido objeto de reformas con miras a la creación de la Ley de Condominio, ello no significa que con dicha disposición jurídica no haya contado México ya con un punto de partida para la creación de su Derecho de condominio, totalmente distinto al de los otros países cuya legislación civil excluía expresamente la propiedad sobre partes físicamente determinadas de un edificio.

Una explicación más detallada acerca del art. 951 del CC, así como en relación con su reforma en el año de 1954, aparece en la Sección III, dedicada a los antecedentes del Derecho de condominio.

### III. ANTECEDENTES DEL DERECHO DE CONDOMINIO EN CADA UNO DE LOS PAÍSES QUE SE COMPARAN

Con el fin de poder comparar la situación jurídica creada por la propiedad dividida en partes físicas sobre edificios al momento de la promulgación de la Ley de Condominio, es decir, con base en los códigos civiles de los

cuatro países, es necesario hacer desde un principio, una distinción entre México, por una parte y los otros tres países, por la otra.

Ya desde antes de la promulgación de la Ley de Condominio existía en México, con base en el art. 951 del CC, la posibilidad jurídica de un derecho de propiedad sobre partes físicamente determinadas de un edificio (pisos de una casa). Con esto, ya brindaba el Código Civil mexicano una regulación plena y específica de la propiedad por pisos en su sentido auténtico. Sin embargo, fue menester reformar el mencionado art. 951 del CC al momento de la creación de la Ley de Condominio, como una consecuencia de la necesidad de afinar y adecuar nítidamente este precepto a la nueva ley. Mencionemos a continuación las modificaciones que sufrió dicho precepto con motivo de la reforma:

El antiguo art. 951 del CC consideraba como objeto de la propiedad sólo a los pisos de una casa, en cambio el actual agrega los departamentos, viviendas y locales de un edificio, susceptibles de aprovechamiento independiente, al exigir el precepto que tengan salida propia a un elemento común de aquél o la vía pública. El nuevo artículo, además, determina con precisión la amplitud del derecho de los distintos propietarios sobre las partes del edificio, a saber, sobre su piso o los otros objetos de propiedad particular y exclusiva; determina también el derecho de copropiedad que tienen sobre los elementos y partes comunes del edificio, tales como el suelo, los cimientos, el sótano, etcétera; el art. 951 del CC vigente establece que el derecho de copropiedad sobre los elementos del edificio sólo puede ser enajenable, gravable o embargable por terceros, conjuntamente con el piso, departamento, vivienda o local de propiedad exclusiva respecto del cual se considera anexo inseparable; este derecho de copropiedad no da lugar a la *actio communi dividundo*, es decir, "la copropiedad sobre los elementos comunes del edificio no es susceptible de división". Para la determinación de los derechos y obligaciones de los distintos propietarios se remite el artículo vigente al reglamento interior de condominio y administración elaborado entre ellos y, en su caso, a la Ley de Condominio. A diferencia del artículo 951 del CC anterior a la reforma, el vigente no consigna una reglamentación relativa a los gastos de mantenimiento comunes, dado que ésta encuentra su formulación legal en la nueva Ley de Condominio. Finalmente, como novedad, incluye el art. 951 del CC vigente, dentro de la enumeración de los elementos y partes comunes, el suelo sobre el cual está construido el edificio.

En atención a lo afirmado, puede decirse que no obstante que la insti-

tución jurídica del Derecho de condominio, tal como se la conoce hoy en día nacional e internacionalmente, con características esenciales modernas semejantes en todos los países, no existía en México en esta época anterior a la Ley de Condominio, sí se contaba en cambio con la forma jurídica de la propiedad sobre partes físicas determinadas de un edificio (pisos de una casa) como fundamento esencial y decisivo, no sólo antes de 1954, año de la creación de la Ley de Condominio, sino inclusive ya en el artículo 1014 del Código Civil mexicano de 1884. Empero, y dado que en esta época no estaba muy difundida la propiedad por pisos de una casa, se carecía de preceptos legales adicionales que hubiesen permitido una aplicación más amplia de este fundamento legal mediante vías jurídicamente organizadas. En consecuencia, la posibilidad de la propiedad sobre los pisos de una casa, consignada en el art. 951 del CC, puede ser considerada como el antecedente en México del Derecho de condominio.

De muy distinta manera se presentan las condiciones previas a la creación de la Ley de Condominio respectiva, en los otros países restantes. Austria elaboró su Código civil en 1811, Alemania en 1896 y Suiza en 1907. Hasta estos años no existía en estos países una legislación civil uniforme, sino que cada uno de ellos contaba con gran número de Derechos regionales particulares, que se referían en cierta forma a una institución jurídica que podría ser considerada como la propiedad por pisos; sin embargo, esta antigua propiedad por pisos no exigía, en general, a diferencia de las regulaciones legales modernas, que el propietario de un piso fuera también copropietario del suelo sobre el que estaba construido el edificio. Desde el punto de vista moderno, no puede dársele relevancia histórico-jurídica a esta institución porque el Derecho de la Europa central de aquella época carecía de unidad y de una fina estructura. Consecuencia de esto fue la creación en el siglo XIX de las grandes codificaciones civiles a las que pertenecen, además de las ya mencionadas, el Código de Napoleón. Mediante estas obras legislativas, cuya creación se había hecho indispensable, se dio término al periodo de la diversidad legislativa. Mediante la descripción de la situación existente en aquella época se hace comprensible que las formas e instituciones jurídicas de ese periodo anterior a las codificaciones, como resultado de una valoración histórico-jurídica, difícilmente sean aprovechadas actualmente para ser estimadas en una perspectiva moderna. Mucho menos en cuanto a nuestro tema, cuando las codificaciones civiles de estos tres países eliminan expresa y

rigurosamente de su ordenamiento, a esta institución particular de la propiedad por pisos, de modesta aplicación.

Los §§ 93 y ss. del BGB excluyen en forma imperativa la posibilidad de que un elemento inseparable de una cosa pueda ser objeto de un derecho independiente; es decir, que, por ejemplo, esta parte de la cosa sea objeto de un derecho de propiedad independiente al del derecho de propiedad sobre el resto de la cosa. Uno de los casos de aplicación de esta prohibición legal la constituye el considerar un edificio como dividido en partes tales como, verbigracia, pisos. Con esto se elimina del Derecho de Alemania en forma definitiva y para siempre la propiedad por pisos, es decir, la propiedad sobre partes físicamente determinadas de un edificio. La *ratio legis* sobre la que descansa este precepto consiste en que se trata de evitar con él pérdidas derivadas de particiones económicamente inadecuadas: una cosa *unitaria* debe seguir un destino *unitario*.

En cuanto a los antecedentes del Derecho de condominio por lo que se refiere a Alemania, ha de decirse que la *Ley de Introducción al Código Civil* contenía normas transitorias al respecto, tales como el art. 182, que conservó la propiedad por pisos para los casos concretos ya existentes al momento de la entrada en vigor del nuevo Código Civil; en cambio, como ya se dijo, quedaron prohibidas nuevas constituciones para el futuro. Esta norma de transición servía solamente al principio, frecuente en los casos de reformas legales, según el cual las situaciones de hecho existentes al momento de la reforma quedan protegidas durante el imperio de la nueva norma (protección a los derechos adquiridos).

El art. 131 de la mencionada *Ley de Introducción al Código Civil* concede a los Länder ya unificados del entonces existente Imperio Alemán (para el que fue creado el Código Civil uniforme) la posibilidad de crear por medio de su legislación local, a modo de "sustituto" de la vieja y derogada propiedad por pisos, la llamada "propiedad por pisos impropia", según la cual cada copropietario con derecho a la parte alícuota del edificio estaba facultado al disfrute exclusivo de una parte física del edificio. Aquí ya no se trata de una propiedad sobre partes físicas, sino de un derecho de copropiedad ideal aunado a un derecho de uso exclusivo sobre una parte determinada del edificio.

De estas dos reliquias de la *Ley de Introducción* prácticamente no se hizo una sola aplicación digna de ser mencionada. Algunos "restos sobrevivientes" de la antigua propiedad por pisos, prevista por el art. 182 citado, se encontraban en reducido número en Alemania del sur. De la

facultad legislativa local de los *Länder*, concedida por el art. 131, prácticamente no se hizo uso. De lo anterior se puede concluir que en Alemania la propiedad por pisos llegó a su fin con la creación del Código Civil.

Para terminar con los antecedentes del condominio en el Derecho civil alemán, mencionemos la posibilidad contemplada por el § 1010 del BGB. Conforme a este precepto, los diversos copropietarios con derecho a una parte alícuota de un edificio estaban facultados al uso de las diversas partes del mismo, en virtud de un convenio entre ellos, convenio para el aprovechamiento y uso de la cosa en relación con su derecho de copropiedad y conforme el cual quedaba excluida, para siempre, la *actio communi dividundo*. Este convenio podía ser objeto de registro público, con lo cual adquiriría efectos jurídicos *erga omnes*, y obligaba a los causahabientes de los respectivos copropietarios. Como se ve, nuevamente se trataba aquí de una copropiedad sobre partes ideales ligada a un convenio con reglas para el uso de las partes del edificio, es decir, no se trataba de una propiedad sobre partes físicas determinadas. Tal convenio entre los copropietarios no los protege empero, en forma absoluta, contra la eventualidad de una *actio communi dividundo*, dado que existen disposiciones legales que establecen ciertos casos para los cuales exige esta división, pese a lo que hubiese sido acordado en el convenio (*cf.* §§ 749 a 751 del BGB y § 16, frac. II de la Ley de Quiebras alemana). Esta circunstancia permite distinguir el citado § 1010 del BGB respecto del art. 131 de la *Ley de Introducción* al propio BGB, mencionado más arriba, ya que este último precepto autoriza a la legislación local de los *Länder* a eliminar totalmente la *actio communi dividundo*, inclusive en los casos especiales citados.

Hay que mencionar que esta forma jurídica del § 1010 del BGB tuvo poca aceptación entre el público y, por ende, no se hizo mucho uso de ella. Jurídicamente ello tiene una explicación, dado que el derecho de uso exclusivo alcanzado en virtud del § 1010 del BGB estaba determinado por el convenio en cuanto a su contenido y alcance. Así, este convenio individual no inspiraba la confianza de una norma legislativa y carecía de la forma plena y de la precisión que tiene ésta.

Un argumento más acerca de esta falta de interés por parte del público lo constituye la ya antes mencionada posibilidad, contenida en el § 1010 del BGB, de ejercitar la *actio communi dividundo* en los casos previstos por esta disposición.

Muy semejante a la evolución jurídica que sufrieron los antecedentes del Derecho de condominio en Alemania, lo fue la de Suiza y Austria.

También en Suiza existía antes de la creación de su respectivo Código Civil, es decir, en la época de los diversos Derechos locales, la propiedad por pisos, aunque sólo en ordenamientos aislados; correspondía a la competencia de los Cantones y, por ende, estaba regulada por el Derecho local de cada uno de ellos, por el llamado Derecho cantonal.

Consistió en el derecho de propiedad sobre las partes físicas de un edificio (pisos) de que eran titulares, respectivamente, distintas personas, aunado a un derecho de copropiedad sobre las partes comunes del mismo, tales como escaleras y techos. Esta situación desapareció con el Código Civil uniforme. El Código Civil suizo sigue al respecto un camino similar al alemán: su art. 642 establece que el propietario de una cosa es a la vez propietario de todos sus elementos inseparables. Esto quiere decir que el Código eliminó de su regulación la posibilidad de que estos elementos inseparables pudieran ser objeto de un derecho especial, de modo que la modesta propiedad sobre pisos hasta entonces existente, fue desterrada definitivamente, tanto que el artículo 45 de la *Ley de Introducción al Código Civil* suizo excluye expresamente la posibilidad de una propiedad por pisos, aunque, sin embargo, permitió que los casos de la misma ya existentes continuaran. Estos casos de propiedad por pisos, auténticas "reliquias históricas", constituyen, como en Alemania, los antecedentes del condominio en Suiza.

Por lo que se refiere a Austria, la evolución jurídica fue igual. Como principio jurídico acuñado existía, como en los casos de Alemania y Suiza, el de la imposibilidad de que una parte esencial, es decir, un elemento inseparable de la cosa sea susceptible de ser objeto de un derecho especial distinto del derecho que se tiene sobre los demás elementos de la cosa. El Código Civil austríaco, sin embargo, no recogió con claridad ni expresamente esta regla; empero, la jurisprudencia y la doctrina sostuvieron el firme principio de que las partes inseparables de una cosa no son capaces de un derecho especial; la jurisprudencia y la doctrina basaron su tesis en los §§ 2894 y ss. del ABGB. Por lo que se refiere a la propiedad por pisos que aquí interesa, se eliminó expresamente en la Ley de 1879 (publicada en el *Reichsgesetzblatt*, N° 50/1879). El § 1 de esta Ley disponía que no podía adquirirse en forma autónoma la propiedad de partes dependientes de un edificio tales como, verbigracia, los pisos de un edificio. El § 2 permitía la subsistencia de los casos de propiedad por pisos ya existentes, mismos que a la manera de los casos de Alemania y

Suiza pueden ser considerados, a su vez, como el antecedente de la Ley sobre Condominio en Austria.

Deliberadamente no se menciona, en la exposición de los antecedentes del Derecho de condominio que antecede, a las servidumbres en sus diversas formas, como el usufructo y la habitación, por una parte y, por la otra, tampoco a la posibilidad de que los copropietarios realicen convenios entre ellos con miras a fijar reglas para el uso del edificio. La razón de esta omisión es en consideración a que en la Sección II se explica el derecho de propiedad, desde el punto de vista de su definición, como "el derecho real más amplio"; ahora bien, ni las servidumbres ni los convenios acerca del uso de una casa en copropiedad corresponden al contenido de la citada definición de la propiedad, de modo que no pueden ser tomados en cuenta para este estudio. Las servidumbres, en cuanto *iura in re aliena*, carecen de la característica de ser un derecho pleno y, en cuanto a los derechos derivados del convenio de uso, les falta la calidad de reales, surten efecto sólo entre las partes. La carencia del carácter de absoluto podría subsanarse mediante la inscripción del convenio en el registro público, de modo que pudieran atribuírsele efectos de derecho real; sin embargo, esto supondría que en el país correspondiente se contase con una norma positiva que permitiera tal inscripción. Esta situación, empero, sólo puede pensarse como posible por lo que se refiere a Alemania, razón por la cual únicamente en relación con este país se mencionan como un antecedente del condominio los convenios con reglas acerca del uso de la cosa entre los copropietarios, pues en virtud del § 1010 del BGB había la posibilidad legal de la inscripción de dicho convenio en el registro público con efectos constitutivos de derecho real.

#### IV. LEYES DE CONDOMINIO RESPECTIVAMENTE EN MÉXICO, ALEMANIA, AUSTRIA Y SUIZA

##### 1. *Su fundamento constitucional, su ámbito de validez interlocal y su denominación*

Todos estos países tienen, conforme a su Constitución, una organización federal, de modo que junto a la competencia federal existe la competencia de los Estados locales (en Alemania y Austria, *Länder*; en Suiza, Cantones).

Tanto en Suiza como en Austria la materia civil corresponde a la legislación federal (art. 64 de la Constitución Suiza, y art. 10, frac. 1, inc. 6, de la austríaca). En consecuencia, la Ley de Condominio de estos países es federal y, por ende, aplicable en todo su territorio nacional. En cambio, la legislación civil de México está reservada a la competencia local de cada uno de los Estados que forman la nación (art. 124 de la Constitución mexicana). La Ley de Condominio que se examina fue dictada por el Congreso de la Unión conforme a las atribuciones que le confiere el art. 173, frac. VI, constitucional (véase también nota al art. 44 constitucional: López Rosado, *El Régimen Constitucional Mexicano*, 1955, p. 64), por ello sólo tiene validez para el Distrito y Territorios Federales.\*

En estos extremos de atribución de la competencia legislativa, Alemania ocupa una posición intermedia. El art. 74 de su Constitución (*Bonner Grundgesetz*) fija en materia civil la llamada competencia legislativa concurrente. Ésta consiste en que el legislador federal está facultado para legislar en cualquier tiempo y sin consideración al legislador de los *Länder*, en tanto que este último sólo legisla en materias en las que el legislador federal no haya ejercido su facultad. No se trata aquí de una concurrencia legislativa en un mismo plano de jerarquía entre la Federación y los *Länder*, sino más bien de la supremacía del Poder Federal. De esta supremacía ha hecho uso el legislador federal alemán en el caso de la Ley de Condominio y, por ende, es ésta una ley federal aplicable en todo el territorio.

Por lo que se refiere a la denominación con la que se designa la Ley de Condominio respectiva, ha de decirse que en los casos de Alemania y de Austria es, por lo que hace a su contenido, demasiado estrecha: las denominaciones *Ley de Condominio* y de *Habitación Permanente* (Ley de Condominio) *Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht* (*Wohnungseigentumsgesetz*), en Alemania, y *Ley Federal sobre Condominio de Viviendas y Locales* (Ley de Condominio) *Bundesgesetz betreffend das Eigentum an Wohnungen und Geschäftsräumen* (*Wohnungseigentumsgesetz*), en Austria, parecen indicar que estas leyes se refieren sólo

\* Varios Estados de la República Mexicana han expedido leyes especiales que regulan la propiedad en condominio. Véase al final del artículo la lista de los Estados respectivos, con mención del Decreto que modifica el artículo correspondiente a la propiedad de pisos del Código Civil, en su caso, y del Decreto que contiene la Ley respectiva.

al condominio de viviendas y locales comerciales. \* Más apropiado hubiera sido el usar en estos casos, en vez de la palabra *Wohnungseigentum*, el término *Raumeigentum* (propiedad sobre un espacio cerrado), como con razón afirma el comentarista PALANDT (p. 1791).

A lo largo de toda la Ley de condominio, el legislador austriaco emplea exclusivamente las palabras *Wohnungseigentum* (al referirse a la institución) *Wohnungseigentümer* (cuando alude al derecho de condominio). Con estas designaciones, empero, no siempre hace alusión a las viviendas, sino que las aplica a conceptos de contenido diferente, es decir, a espacios o recintos de otro tipo, tales como, por ejemplo, a los locales comerciales.

El legislador alemán, por su parte, emplea esta denominación (*Wohnungseigentum*) sólo en el título de la ley correspondiente y, en cambio, ya en el primer precepto empieza por determinar el objeto de la regulación de la ley, refiriéndose a él como *Sondereigentum* ("propiedad exclusiva"). Ésta constituye la designación genérica de la nueva institución jurídica con dos especies, tanto la propiedad en condominio sobre viviendas como aquella sobre recintos de otro tipo. En la aplicación legal de esta palabra genérica el legislador emplea la palabra *Wohnungseigentum* para el caso de las viviendas y *Teileigentum* (propiedad parcial) cuando se refiere a recintos de otro tipo.

Este tipo de aclaraciones terminológicas no es necesario por lo que hace a México y Suiza. Desde el punto de vista idiomático y jurídico, México emplea una terminología muy precisa, tanto en cuanto a la denominación de la Ley como por lo que se refiere a su contenido: *Ley sobre el régimen de propiedad y condominio de los edificios divididos en pisos, departamentos, viviendas o locales*. Suiza, a diferencia de los otros países que crearon una ley especial independiente de su código civil respectivo, sigue un camino legislativo distinto, es decir, creó la nueva ley como una reforma a ciertas partes del Código Civil y como complemento de éste. Por esta razón los preceptos legales sobre condominio se amalgamaron con los relativos al Derecho de cosas y, en consecuencia, la denominación de la ley corresponde a su estructura formal *Reformas*

\* El equivalente de la palabra condominio en idioma alemán es *Wohnungseigentum*. Este término está compuesto por dos elementos: por una parte, la palabra *Wohnung*= vivienda, habitación, y, por la otra, *Eigentum*= propiedad. Puede decirse que el origen de este uso idiomático se debe a que, como ya se expuso en la primera parte de este trabajo, el factor socioeconómico que determinó la creación de esta institución jurídica, lo fue el hecho de que, como consecuencia de la guerra, se haya presentado una gran crisis de viviendas, misma que las leyes de condominio respectivas habrían de solucionar.

al libro cuarto del Código Civil (*Copropiedad y propiedad de pisos*). Esta Ley, en cuanto a su contenido, tiene dos secciones. Una la constituyen los preceptos que reforman las disposiciones generales sobre la copropiedad en el Código Civil y la otra contiene, a modo de complemento, la regulación de la nueva institución jurídica de la *propiedad de pisos*. En este caso la denominación legal de la nueva institución, "propiedad de pisos" (*Stockwerkeigentum*) es, desde el punto de vista idiomático, muy estrecha, dado que según el art. 712b del ZGB, la expresión "propiedad de pisos" (condominio) no sólo se aplica a la propiedad sobre todo un piso, sino también sobre las partes indivisibles del mismo, que pueden ser destinadas a viviendas o a otras unidades especiales con fines comerciales, etcétera. Por ende, debe entenderse bajo la designación de "propietarios de pisos" a aquellos que tienen un derecho sobre cualesquiera de tales partes y no solamente sobre el piso en su integridad.

En síntesis, se concluye que, pese a las diferentes maneras que respectivamente tiene el legislador de cada uno de los países objeto de nuestro estudio, de aludir al objeto del condominio, todos se refieren al mismo tipo de espacio cerrado, es decir, a uno que representa un complejo orgánico y funcional, limitado para sí, ya sea con fines de vivienda u otros, tales como los comerciales.

## 2. *Problemática general del Derecho de condominio y sus diversas soluciones en el Derecho positivo*

Objeto y fin del Derecho de condominio son el proporcionar a los propietarios en condominio un derecho de propiedad exclusivo o, cuando menos, uno semejante a éste, que satisfaga plenamente su necesidad en relación con la cosa objeto del citado derecho. Mediante ese derecho, el propietario en condominio ha de poder disfrutar y disponer de la cosa en forma absoluta, tal como corresponde al concepto de propiedad ya expuesto en la Sección II que antecede. Junto a este fin, sin embargo, también deben tomarse en cuenta, como contenido del derecho, las correspondientes limitaciones necesarias en relación con la existencia del edificio y los intereses jurídicos de los demás condóminos para que la totalidad de ellos estén en posibilidad de gozar de los beneficios legales.

Para la realización de estas exigencias se plantea la problemática jurídica a que se hará mención a continuación. En los cuatro países ha existido

el derecho de copropiedad sobre bienes inmuebles que da lugar a un derecho sobre "partes ideales de estos bienes". Por lo que respecta a México, a diferencia de los otros países, conforme al antiguo art. 951 del CC existía junto a este derecho la posibilidad de un derecho de propiedad por pisos. Sin embargo, estas instituciones jurídicas no fueron suficientes para la solución de los nuevos problemas planteados por el condominio. El legislador tuvo entonces que crear nuevas estructuras, que fueron planteadas por la necesidad de:

I. *a)* Que cada uno de los condominatarios fuera titular, simultáneamente, de un derecho de copropiedad sobre el suelo y de otro sobre el edificio construido encima de él. Así, constituyen los propietarios en condominio, por lo que respecta a estos objetos, una colectividad de propietarios; *b)* que cada condominatario tuviera el aprovechamiento y la disposición, a la manera de los que concede el derecho de propiedad, del objeto de su derecho de condominio, es decir, de su piso verbigracia. Esta facultad de aprovechamiento y disposición ha de ser el correlato inseparable del derecho de copropiedad mencionado arriba en el inciso I. *a)*. La esfera jurídica a la que se alude en este inciso *b)* constituye la innovación a la que ha de enfrentarse el legislador.

Del contenido de estos problemas jurídicos se derivan las facultades de los condominatarios, facultades en cuya reglamentación el legislador ha de tomar especialmente en cuenta:

II. *a)* El derecho de voto de los condominatarios en las decisiones relativas al edificio, por ejemplo, en relación con sus transformaciones, reparación, etcétera; *b)* la facultad de estos propietarios a limitar y modificar la regulación interna, suprimiendo así las posibles colisiones que pudieran surgir de la posesión y del ejercicio de los derechos mencionados en el punto I. *b)*

Para la solución de las necesidades planteadas en I. *a)* y II. *b)*, el legislador contaba en principio con la institución jurídica de la copropiedad. Por el contrario, en cuanto a las mencionadas en los puntos I. *b)* y II. *b)*, no se encontraba en los ordenamientos respectivos ninguna institución jurídica aplicable, por lo que se impuso la creación de una.

Esto se podía lograr mediante dos caminos, a saber: 1) Creación de un derecho de propiedad sobre partes físicas independientes del objeto en condominio, y 2) Conservación del derecho de copropiedad, un derecho

sobre partes ideales como base, configurado con anexos tales que corresponda a las necesidades mencionadas en I. b) y II. b).

Esta problemática general recibe en los cuatro países la solución jurídico-positiva que a continuación se menciona: En el caso de México, la solución al punto 1) era la más próxima, en virtud de que se contaba con la existencia del precepto del art. 951 del CC. Siguió pues este camino, y creó en su Ley de Condominio el derecho de propiedad exclusivo sobre partes físicas aprovechables independientemente y un derecho de copropiedad tanto sobre el suelo como las partes del edificio que se consideran como comunes (art. 11 de la LC). En atención a esto, cada propietario en condominio era propietario exclusivo de su objeto, a la vez que, inescindible de ello, copropietario de las otras partes comunes (arts. 15 y s. de la LC). Por el contrario, Austria aprovechó la solución 2). Cronológicamente fue este país el primero de los cuatro en promulgar su Ley de Condominio; no obstante, desde el punto de vista del contenido de la tipificación jurídica adoptó, a diferencia de México y Alemania, una posición conservadora en relación con el principio general según el cual las partes físicas de un edificio no pueden ser materia de un derecho de propiedad exclusivo e independiente. Consecuentemente, su Ley de Condominio recoge claramente y en forma exclusiva la estructura del Derecho de copropiedad, es decir, la propiedad sobre partes ideales; por ende, la parte ideal en copropiedad está inseparablemente unida al derecho real sobre el aprovechamiento y disposición exclusivos del objeto en condominio (§ 1 de la OeWG). De esta suerte, cada uno de los propietarios en condominio era copropietario de partes ideales del suelo y del edificio en su *totalidad*, a la vez que titular de un derecho sobre su objeto de condominio individual. En cuanto al resultado económico, parece que se alcanzaba la misma meta lograda en los otros países, es decir, la de crear facultades de disposición sobre un objeto en condominio al modo de las del derecho de propiedad. En virtud de que el derecho de condominio resultó ser solamente un accesorio del derecho de copropiedad, *ipso iure* adquirió todas las características que corresponden al derecho sobre las partes ideales propio de la copropiedad, conforme a la reglamentación civil; características tales como la calidad de enajenable y la calificación de real. Así, con base en la nueva situación jurídica creada por la Ley de Condominio, el propietario en condominio podía enajenar su participación en la copropiedad junto con el objeto de su derecho de condominio inseparablemente unido a aquélla. En Austria no existía esta posibilidad antes de la creación de la Ley de

Condominio, dado que la regulación acerca del aprovechamiento de las diferentes partes de un edificio en copropiedad, acordada entre los copropietarios, sólo producía efectos entre ellos, y los derechos derivados de ella no eran transmisibles a terceros.

Por el contrario, Alemania sigue el mismo camino que México, aunque se vió obligada a levantar parcialmente la prohibición de los §§ 93 y s. del BGB, con el fin de poder crear la propiedad independiente sobre las partes físicas de un edificio a que hace referencia la Ley de Condominio. En tal virtud, la Ley concede una facultad de dominio sobre la parte física del edificio objeto de su derecho de condominio; al lado de esta propiedad exclusiva, un derecho de copropiedad sobre las partes comunes (suelo, partes comunes del edificio) (§I de la DWG). A consecuencia de la necesidad con que se enfrentó el legislador de levantar parcialmente la prohibición del § 93 del BGB, el § 3 de la DWG, ya citado, declara expresamente el § 93 del BGB como inaplicable a los casos de condominio. En cuanto al resultado, se ve pues que se logra el mismo fin que en el ámbito del Derecho mexicano, a saber, un derecho exclusivo de propiedad sobre partes físicas de un edificio unido inseparablemente (§ 6 de la DWG) al derecho de copropiedad sobre las partes restantes comunes del edificio.

Estas características, con las que por otra parte está conforme el Derecho mexicano a diferencia de los Derechos austriaco y suizo, se establecen a través de un estudio comparativo de las fuentes respectivas. No fueron perfiladas con precisión en el estudio de Manuel Borja Martínez, *La propiedad de pisos o departamentos en Derecho mexicano* (1957, pág. 67 y ss.), pues no destaca con exactitud la evolución de la "propiedad impropia sobre pisos de una casa" a que se refiere el art. 131 de la *Ley de Introducción al Código Civil* alemán, el nuevo concepto creado por la Ley de Condominio alemana (cf. *supra*, pp. 47 y 62; también PALANDT, en su introducción a la Ley de Condominio, párrafo 1), a).

Suiza creó en la Ley de Condominio el concepto de la llamada "propiedad de pisos" (*Stockwerkeigentum*). Con ello sigue, en la creación de la estructura jurídica de la institución del condominio, la misma tendencia de Austria, evitando así la propiedad particular sobre partes físicas de un edificio. En consecuencia, entiende bajo "propiedad de pisos" la copropiedad de un bien inmueble que da al copropietario el derecho de aprovechar, con exclusión de otros (*Sonderrecht*), ciertas partes independientes de un edificio y de acondicionarlas a su gusto (art. 712a del

ZGB). \* Es de notarse la analogía de esta concepción con la seguida por Austria, razón por la cual y para evitar repeticiones inútiles nos remitimos a lo ya dicho en relación con Austria (*supra* pp. 61 y s.), en cuanto a la explicación de los principios adoptados por la Ley de Condominio suiza.

Como consecuencia de la necesidad de configurar su Derecho de condominio con base en un derecho de propiedad sobre partes físicas individuales, México y Alemania yuxtaponen de manera expresa (art. 13 de la LC; § 1, párrafo 4, de la DWG) ese conjunto de derechos exclusivos (sobre viviendas individuales, por ejemplo) y el relativo a los derechos de propiedad común (partes comunes de un edificio). Por el contrario, Austria y Suiza no se ven obligados a crear en su Ley de Condominio respectiva tal "propiedad común" porque, conforme a su sistema jurídico, los propietarios en condominio adquieren la calidad de copropietarios de partes ideales según la legislación civil existente. Los preceptos del Código Civil respectivo habían regulado, por ende, en forma suficiente, el derecho de propiedad sobre las partes comunes de un edificio y así los copropietarios de la cosa integral lo eran también en el aprovechamiento común de las diversas partes pertenecientes a la colectividad.

En atención a esta esencial diferencia entre los diversos métodos legislativos seguidos en la configuración jurídica de los bienes comunes, han de considerarse como excepción a la "inmensa mayoría de las legislaciones" (según Manuel Borja Martínez, *Ley sobre el régimen de condominio para el Estado de Guanajuato* (en "El Foro", México, D. F., núm. 40, 1963, p. 73) las técnicas legislativas de Austria y Suiza, respectivamente.

### 3) "*Superficies solo cedit*" en los Códigos Civiles y en las Leyes de Condominio respectivos

La *superficies solo cedit*, principio del Derecho romano aún existente en el moderno Derecho de cosas, no debe confundirse con aquel otro confor-

\* La terminología jurídica suiza emplea la palabra *Stockwerkeigentum* como concepto general referido a toda la institución jurídica del condominio y *Sonderrecht* como una facultad derivada de aquél y referida a una esfera exclusiva, es decir, a un piso u a otro objeto particular, diferente de las facultades sobre las partes comunes del edificio, originadas éstas también en el *Stockwerkeigentum*. Esta división entre los derechos exclusivos y los derechos comunes, con un denominador común en el Derecho de condominio en cuanto a su forma aunque no en cuanto a su contenido, tiene parangón en México en el art. 11 de la LC.

me al cual las partes individualmente determinadas de un edificio no pueden ser materia de un derecho de propiedad.

El principio en cuestión se aplica a los efectos jurídicos de la relación que se establece por la conexión entre el edificio y el terreno sobre el que está construido. Por el contrario, el otro principio se refiere al complejo jurídico referido al edificio mismo. Pese a que estos dos principios tienen en común una misma teoría que los informa, a saber, que partes individualmente determinadas de una cosa no pueden ser materia de un derecho especial y, por ende, que no pueden ser objeto de un derecho exclusivo correspondiente indistintamente a diversos propietarios. Estas partes son, en el caso de la superficie, el terreno y el edificio; y en aquel en el que se acepta la división física del edificio, los diferentes pisos o demás partes del mismo. A esta última cuestión se hizo ya referencia en la Sección III; por esta razón y para evitar repeticiones, en adelante sólo nos ocuparemos en el examen de la superficie.\*

\* Esta distinción la exigen no solamente razones de tipo sistemático, sino también la correcta comprensión de las disposiciones positivas en su conjunto; no obstante, no siempre se ha tenido en cuenta. Así, v. gr., el comparatista Adolf Schnitzer, en su obra *Vergleichende Rechtslehre* (tomo II, 1961, pág. 590, segunda edición), no le presta la atención necesaria cuando se refiere a la Ley austríaca de 1879 (*Reichsgesetzblatt* N° 50/1879), en relación con el problema de la superficie, contradiciendo con ello el contenido y los fines de esta ley. La misma recoge adecuadamente el otro principio de la indivisión por partes físicas del edificio en cuestión, no empero el de la superficie; siendo ésta la razón de que a dicha Ley se la mencione en la Sección III de este trabajo, relativa a los antecedentes del condominio, como derogatoria de las correspondientes disposiciones positivas hasta entonces existentes en Austria.

Las Leyes sobre Condominio vigentes en los cuatro países en estudio no se refieren al problema de la superficie, dado que éste no es regulado en el Derecho moderno de condominio de manera diferente a como se lo encuentra en la legislación civil general preexistente; es más, las leyes sobre condominio se ajustan estrictamente a la reglamentación civil cuando se trata de la cuestión de la superficie, como se explica más adelante, lo cual es característico, particularmente, de las Leyes de Suiza y Alemania.

En estos países, en la época anterior a la codificación civil, pese a que en general no se exigía en forma impositiva en todas sus regiones que el condominatario fuese a la vez copropietario del terreno sobre el que estuviera construido el edificio (Cf. PALANDT. Ed. XVIII 1959, pág. 1824; y la explicación correspondiente, en la Sección III de este trabajo, *supra*, pág. 425 y ss.), no obstante, ya entonces, en ciertas regiones como el Tirol, el condominatario podía también tener un derecho de copropiedad sobre el correspondiente terreno (Decisión de la Suprema Corte de Austria, de 14 de marzo de 1928, publicada en *Juristische Blätter*, Viena, 1928, pág. 297).

Al ser cambiada la cuestión de la indivisibilidad por partes físicas de un edificio en una nueva situación jurídica, como ya quedó expuesto arriba en contraposición a Schnitzer, no debe sin embargo pasarse por alto que el contenido y los fines de la Ley de 1879 mencionada, tienen por objeto la cuestión fundamental del condominio, a saber, la imposibilidad de una indivisión física del edificio y no el problema de la superficie.

En el Derecho civil mexicano se conserva el principio romano de *superficies solo cedit* en los arts. 895 y ss. del CC. Conforme a ellos, el propietario del terreno y el propietario del edificio convergen en uno mismo, dado que el derecho de propiedad sobre el edificio acrece al derecho de propiedad sobre el terreno. La Ley de Condominio mexicana está en concordancia con este principio, ninguna de sus disposiciones lo contradice o establece variantes de él. Los condominatarios son a la vez copropietarios del terreno correspondiente (art. 13, inc. a) de la LC). En el mismo sentido opina Sergio Torres Eyra, en su artículo mencionado (p. 319). El art. 951 del CC. reformado, también está conforme con el parecer de dicho autor al considerar en su primer párrafo, al terreno, como uno de los objetos del derecho de copropiedad de los propietarios en condominio. En suma, el principio de *superficies solo cedit* permanece vivo en México, tanto en el Código Civil como en la Ley de Condominio.

Una situación jurídica semejante existe en Austria, cuyo Código Civil también recoge el mencionado principio en los §§ 417 y ss. del ABGB. Aunque en el año 1912 se creó una ley relativa al *Baurecht* (publicada en el *Reichsgesetzblatt*, N° 86, 1912), según la cual una persona no propietaria del terreno puede adquirir un derecho real, enajenable y transmisible por herencia sobre el edificio construido o a construir en el terreno ajeno, siendo entonces propietario sólo del edificio. Esta Ley, sin embargo, no tiene importancia práctica dado que sólo fue aplicable a terrenos propiedad del Estado o de otros organismos públicos y, aún así, en muy pocos casos.

La Ley de Condominio de Austria recoge el principio de su propio Código Civil, a saber, que cada propietario en condominio es a la vez copropietario del terreno; sin que se permita una variante distinta relativa a una separación entre la propiedad en condominio del edificio y la propiedad del terreno.

Las posibilidades jurídicas que se presentan en Suiza y Alemania son distintas; ofrecen ciertas variantes adicionales. En primer lugar, por lo que a Suiza se refiere, el art. 675 del ZGB regula el ya mencionado *Baurecht* y permite que las constituciones existentes sobre un terreno ajeno puedan ser propiedad de un dueño distinto cuando la existencia de estas construcciones haya sido inscrita en el registro público con el carácter de una servidumbre. El Código Civil suizo reconoce, en general, el principio jurídico de *superficies solo cedit* en sus arts. 671 y ss. y prohíbe, en su art. 642, el que las partes individualmente determinadas de una cosa sean

objeto de un derecho independiente. Como caso de excepción, permite el mencionado *Baurecht* en su art. 675; empero, este *Baurecht*, en virtud del art. 675, frac. 2, del ZGB, sólo puede existir en relación con el edificio integral y no por lo que se refiere a las partes aisladas, como por ejemplo, los pisos. Con base en el *Baurecht*, forma jurídica que ya existía en el Código Civil, se creó en la Ley de Condominio suiza una variante al derecho de condominio. Esta variante consiste en que, mientras en general, también en Suiza, el derecho de condominio se deriva directamente del derecho de propiedad sobre el terreno, se ofrece asimismo la posibilidad de que el derecho de condominio se derive del *Baurecht*. Los preceptos que recogen esta variante son los arts. 655, 712d, 712f y 943 del ZGB. Estos disponen que el titular de un *Baurecht* tiene la facultad de constituir un derecho de propiedad sobre los pisos en favor de un tercero; en virtud de ello se le equipara con el propietario del terreno. El *Baurecht* se valora como terreno al mismo tiempo que, desde un punto de vista funcional, como propiedad sobre éste. Los propietarios de los pisos son, en estos casos, copropietarios del edificio y no propietarios del terreno, ya que su derecho no deriva del propietario del terreno sino del titular del *Baurecht*. Esta forma del condominio es, pues, una derivación o modificación del *Baurecht*, el cual se transforma por ello en propiedad de pisos. El resultado de esto es que la terminación del *Baurecht* trae consigo la terminación de la propiedad de pisos.

Por lo que se refiere a Alemania, ha de decirse que su Derecho concuerda con el Derecho de los otros tres países, en el sentido de que también recoge en sus normas positivas el principio romano de la superficie (§§ 93 y s. del BGB). Según estos preceptos, las partes esenciales de una cosa no son materia de un derecho especial y, por ende, el edificio construido sobre un terreno se considera expresamente como parte esencial del terreno. De ahí se deriva el principio de que el propietario del terreno es propietario del edificio. Sin embargo, el propio Código Civil alemán había aceptado en sus §§ 1012 y ss. el llamado *Erbbaurecht*, según el cual hay la posibilidad de que una persona adquiera, en virtud de un contrato, un derecho de propiedad sobre la construcción edificada o a construir en un terreno ajeno. Este derecho es enajenable y transmisible *mortis causa*; no obstante, era un derecho sobre cosa ajena, es decir, sobre el terreno, dado que sólo es propietario del edificio. Todas estas disposiciones legales fueron derogadas por la Ordenanza sobre el "*Derecho de superficie*" (*Erbbaurecht*) de 15 de enero de 1919.

La Ordenanza sustituye la reglamentación de los preceptos del Código Civil y amplía el *Erbbaurecht*, con lo que éste adquirió una estructura definida y su contenido jurídico se enriqueció. En la Ordenanza se determinó, con absoluta claridad, que el titular del *Erbbaurecht* podía ser el propietario del edificio. Como en Suiza, el *Erbbaurecht* sólo da un derecho sobre el edificio en su totalidad y no sobre partes individuales de éste como algunos de sus pisos. La Ordenanza está todavía en vigor.

Con base en esta situación jurídica, la Ley de Condominio alemana crea, en su § 30, el llamado *Wohnungserbbaurecht*, mismo que no se deriva directamente del derecho de propiedad sobre el terreno, como en el caso del derecho de propiedad en condominio, sino del *Erbbaurecht*. Las circunstancias jurídicas relativas al *Wohnungserbbaurecht* son semejantes a las ya descritas en relación al *Baurecht*, en el párrafo correspondiente a Suiza.

La posición jurídica del titular del *Wohnungserbbaurecht* se deriva del titular del *Erbbaurecht* y no del propietario del terreno.

En resumen, es de observarse que tanto Suiza como Alemania aprovechan respectivamente las instituciones que ofrece su legislación civil, el *Baurecht* y el *Erbbaurecht*, la creación de su Ley de Condominio, adaptándolas y creando variantes a sus formas jurídicas. Estas adaptaciones consistieron en permitir que el propietario en condominio, normalmente también propietario del terreno, pudiera no serlo en ciertas ocasiones.

Ésta es la razón por la que las variantes del *Baurecht* y del *Erbbaurecht* han sido recogidas directamente a través de sus derivados en las respectivas Leyes de Condominio, y se hace la referencia a ellas en este inciso relativo a las superficies, de conformidad con los lineamientos que nos propusimos en la redacción de este trabajo, y según los cuales la sistemática comparativa ha de prevalecer sobre la exposición formal.

Por igual razón se hace referencia también en este lugar a otra variante contenida en la Ley de Condominio alemana, a saber, al *Dauerwohnrecht* (derecho de habitación permanente) (§ 31). Esta institución jurídica no debe confundirse con el derecho de propiedad. De acuerdo con su naturaleza jurídica, pertenece el *Dauerwohnrecht* a las servidumbres; concede a su titular el derecho de uso de una habitación o de un local determinados con exclusión del propietario. Este derecho es enajenable y transmisible *mortis causa* lo que lo distingue de las demás servidumbres. En su resultado económico se asemeja al derecho de propiedad en condominio, pero en cuanto a su régimen jurídico, corresponde a otra esfera. Esta institución jurídica debe su inclusión en la Ley de Condominio evidente-

mente a sus efectos prácticos, en relación con el aprovechamiento de espacios cerrados, efectos aunados a la facultad de enajenación y de transmisión *mortis causa*. El *Dauerwohnrecht* se deriva tanto del derecho del dueño del terreno, que es a su vez propietario del edificio, como también del derecho del titular del *Erbbauerecht*, quien sólo es propietario del edificio.

En suma puede decirse, de la confrontación entre las cuatro Leyes de Condominio en relación con los principios del derecho de superficie, que el propietario del edificio en condominio es al mismo tiempo propietario del terreno. Junto a esto, Suiza y Alemania crearon, además, la posibilidad jurídica de que el propietario en condominio, titular de un derecho sobre las partes del edificio, no lo sea en cambio de un derecho sobre el terreno. Alemania tiene una institución jurídica más, misma que faculta, para el uso de una habitación (*Dauerwohnrecht*), o bien, en la misma forma, para el uso de otro tipo de espacios cerrados (*Dauernutzungsrecht*), cuyo titular no es propietario sino meramente usuario. A esta última institución no se hará mención, dado que por su contenido no pertenece a la propiedad en condominio.

#### 4) *Constitución y adquisición del derecho de propiedad en condominio*

##### a) *Objeto del Derecho de condominio*

El núcleo central del derecho subjetivo del propietario en condominio está constituido por la cosa concreta objeto del propio derecho sobre la que el condominatario ejerce su potestad exclusiva. Este objeto puede referirse a espacios habitacionales, locales con fines comerciales y a espacios cerrados destinados a otros fines, como en el caso, verbigracia, de locales para cocheras privadas.

En México, el artículo 1º de la Ley de Condominio está redactado en forma muy amplia, se refiere a pisos, departamentos, viviendas y locales; espacios éstos que, tanto por su extensión física como por el destino que se les dé, caben dentro de la clasificación tripartita arriba mencionada. Lo mismo cabe decir en el caso de Suiza, cuyo Código Civil declara en su artículo 712b, como posible objeto del *Sonderrecht*, también a los pisos y partes del edificio que, por su destino, quepan dentro de esta clasificación.

El § 1 de la Ley de Condominio alemana sigue también este lineamiento; sin embargo, como ya se dijo, en este caso existen algunas diferencias, pero sólo meramente terminológicas, a saber, se emplea el término

*Wohnungseigentum* en el caso de espacios habitacionales y *Teileigentum* para espacios con otro destino, especies ambas del concepto general de *Sondereigentum* (cf. Sección IV, inciso. 1), cayendo todos dentro de la misma regulación.

Muy distinta es la redacción que, en cuanto a este punto, contiene la Ley de Condominio austríaca en su § 1; solamente habla de viviendas y de locales comerciales. Por lo que hace a la caracterización de la amplitud del espacio, no se diferencia de las leyes de los otros tres países, dado que nada impide que una vivienda o un local comercial puedan extenderse a todo un piso. Sin embargo, el destino del espacio está determinado en esta ley en forma más estrecha, en virtud de que no contempla la situación originada por la existencia de espacios cerrados destinados a fines distintos de los habitacionales o comerciales; es decir, no toma en cuenta para el condominio un espacio destinado a fines diversos de las viviendas o locales comerciales, como por ejemplo, aquellos destinados a cocheras privadas. La práctica judicial, empero, ha interpretado esta clasificación de los espacios en forma amplia y concede la constitución de un condominio también sobre espacios de otro tipo.

Todas las leyes bajo examen coinciden en exigir, en la caracterización del objeto del condominio desde el punto de vista de su contenido, sin perjuicio de sus diferencias terminológicas, un complejo orgánico y funcional, independiente, limitado en sí. De este modo, el artículo 951 del CC, el artículo 712b del ZBG, el § 1, frac. 3, el § 5, frac. 2, de la OeWG y el § 3, frac. 2, de la DWG, establecen que el objeto de la propiedad en condominio es una unidad de espacio limitada en sí misma, susceptible de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común del edificio o a la vía pública.

El cumplimiento de la exigencia de que el espacio independiente y funcional, objeto del condominio, reúna los requisitos que deben tener este tipo de construcciones, tanto desde el punto de vista de la edificación como de la salubridad, está garantizado en estas leyes cuando exigen la presentación de la constancia de las autoridades competentes, en materia de construcción urbana y de salubridad, de que el espacio en condominio (edificio) reúne los requisitos exigidos. Estas constancias indispensables deben presentarse al momento de la constitución del condominio y para su inscripción en el registro público (artículo 2, inc. f, de la LC; § 7, frac. 4, inc. 2, de la DWG; § 1, frac. 3 y § 5, de la OeWG).

En cuanto a los locales accesorios que deben considerarse como anexos

del objeto de la propiedad de condominio, tales como cuartos de servicio, desván, cocheras, etcétera, la Ley de Condominio mexicana guarda silencio; sin embargo, debe concluirse que también en México, como en el caso de los otros tres países, en los que la ley respectiva lo consigna expresamente (artículo 712b, frac. 1, del ZGB; § 1, frac. 2, de la OeWG; § 5, de la OWG y PALANDT, en relación con este parágrafo, p. 1793), pueden dichos locales considerarse dentro de la esfera jurídica que forma la unidad exclusiva que integra el objeto de condominio, pese a la exigencia de que éste deba estar limitado en sí mismo, pues la misma razón jurídica asiste a todas estas leyes, máxime cuando la ley mexicana no contiene prohibición o limitación expresa.

En el caso de las *cocheras*, existen tres puntos de vista en cuanto a su tratamiento jurídico: en primer lugar, pueden ser consideradas como locales anexos que forman parte del objeto de propiedad en condominio; en segundo, se las toma como un objeto de propiedad en condominio autónomo, con igual cualidad a la que pudiera tener un departamento o un piso; y, finalmente, hay la posibilidad de que se pueda establecer, por acuerdo entre los propietarios en condominio, en el momento de la constitución del condominio o con posterioridad a ella, el uso común de las mismas, es decir, en el caso de México y de Alemania, que pertenezcan a los bienes comunes (§ 5, frac. 3, de la DWG; artículos 13, inc. c) y 9 de la LC), y en el de Suiza y Austria, a la esfera de los bienes de uso común (artículo 712b, frac. 3, del ZGB). En Austria no existe un precepto que se refiera expresamente a esta situación, sin embargo, puede decirse que las cocheras caben dentro de esta última posibilidad, es decir, que pertenecen a la esfera de los bienes de uso común, ello con base en los §§ 4 y 8 de la OeWG, pues, o no se constituye un derecho de condominio particular sobre las cocheras, o bien, una vez constituido, puede disolverse posteriormente. (Cf. la problemática que permite en Austria la coexistencia de un régimen de condominio y de uno de copropiedad en un mismo edificio; es decir, el derecho de propiedad no es de la titularidad de los propietarios en condominio sino de copropietarios en sentido propio, según el Código Civil).

Al lado de estos bienes exclusivos que forman el núcleo central del derecho de propiedad en condominio, existen los objetos que integran la esfera jurídica de los de uso común, esfera que abarca a aquellos objetos, partes del edificio, que son de uso común y al terreno sobre el que está construido éste.

En la calificación jurídica de esta esfera, como ya se dijo en la Sección IV, inciso 2, de este trabajo, México y Alemania adoptan una posición y Suiza y Austria una distinta. El grupo de los primeros crea, en su Ley de condominio respectiva, la masa de los "bienes comunes" (artículo 13 de la LC; § 1, frac. 4, de la DWG); en cambio, el segundo grupo recoge, de las reglas generales de su respectivo Código civil, los preceptos sobre la copropiedad ideal para conceder a los propietarios en condominio las facultades correspondientes sobre las partes generales del edificio.

Las leyes de condominio de los cuatro países tienen disposiciones expresas que determinan y enumeran esas partes generales del edificio, paralelamente a la determinación de la esfera especial de los bienes exclusivos en condominio (artículos 11 y 13 de la LC; § 1, frac. 4, y 5, frac. 2, de la DWG; artículo 712 del ZGB; y §§ 1 y 5 de la OeWG).

Para definir los bienes generales, partes del edificio, puede decirse que por ellos han de entenderse aquellas partes del edificio e instalaciones necesarias para la existencia y aprovechamiento del mismo en cuanto unidad técnica, funcional y como base común de los objetos individuales del derecho de condominio. Consisten esencialmente en partes técnicas, así, la estabilidad y estructura arquitectónica del edificio, el aspecto interior y exterior del mismo (verbigracia, fachadas, escaleras, corredores) y las instalaciones funcionales (como ascensores, instalaciones eléctricas, tuberías). Para el criterio conforme al cual se determina la pertenencia de una de las partes del objeto del derecho de condominio, ya a la esfera exclusiva o ya a la común, carece de importancia el que estas partes estén materialmente localizadas dentro del ámbito a que se refiere el objeto exclusivo de los propietarios en condominio o en el ámbito de las partes comunes, más bien lo determinante es la función que desempeña una de estas partes, es decir, si una de ellas está al servicio exclusivo de uno de los condominatarios o si lo está al de la comunidad. Así, por ejemplo, se considerará como fuera del ámbito del objeto de propiedad de condominio exclusivo, la tubería general, aun cuando se encuentre materialmente dentro de éste, si está destinada al servicio de agua para todo el edificio, y pertenece entonces a los bienes de uso común; igualmente, las ventanas exteriores, necesarias para el buen aspecto del edificio (fachadas), pertenecen a la esfera común aun cuando se encuentren dentro del ámbito exclusivo del objeto de propiedad del condominio.

El Derecho positivo, al regular esta situación, sigue diversos caminos, sea el de ordenar expresamente estas partes, pese a su ubicación dentro del ámbito individual, dentro de los bienes pertenecientes a la propiedad común

(§ 5, frac. 2, de la DWG), ya sea el de prohibir que dichas partes sean susceptibles de un *Sonderrecht* (artículo 712b, frac. 2, inc. 2, del ZGB) o el de establecer disposiciones que contienen limitaciones en beneficio de los servicios comunes o instalaciones generales, en favor de la colectividad (artículo 26 de la LC). Al lado de estas disposiciones de Derecho positivo, de regulación inmediata, existe además la posibilidad optativa de regulación mediante un acuerdo entre los condominatarios, al momento de la constitución del condominio o en época posterior, a través del cual puede ser transferido un objeto de propiedad en condominio, que por su naturaleza sea objeto de un derecho exclusivo, a la esfera común. A una situación semejante se aludió, en otra parte, cuando se trató lo relativo a las cocheras.

Por el contrario, no puede procederse de modo inverso, es decir, los servicios comunes y las instalaciones generales, determinadas como tales por la ley, no pueden ser objeto de un convenio entre los condominatarios a fin de destinarlos a la titularidad del derecho exclusivo de uno de ellos. El fundamento legal de esta prohibición se encuentra en los mencionados preceptos que exigen, para una operación semejante, determinadas características en los bienes objeto del derecho de condominio exclusivo, cualidades de las que carecen estos bienes comunes.

Paralelamente a estos dos grandes grupos de bienes, los de derecho exclusivo y los de derecho común, hay dentro del derecho de condominio una tercera categoría a la que sólo se refiere en forma expresa la Ley de Condominio de México, en su artículo 14. Según esta disposición, los techos, los pisos entre dos pisos o las secciones de éstos, siempre que pertenezcan a distintos propietarios, y los muros u otras divisiones que las separen entre sí, serán de la propiedad común de los condominatarios. En el Derecho alemán sólo se hace alusión a ellos en la doctrina (PALANDT, p. 1793, se refiere a los muros divisionales entre dos viviendas, no esenciales a la armazón del edificio). En los casos de Suiza y Austria no existe este tercer tipo de bienes, como tampoco, estrictamente dicho, la masa de los bienes comunes, a consecuencia del fundamento sistemático sobre el que se levanta la estructura del Derecho de condominio de estos países, según quedó ya explicado.

Finalmente, se plantea la cuestión de si la constitución del condominio ha de referirse a la *totalidad* del edificio o si es permitido que ella se limite tan sólo a una parte de la unidad del espacio que lo integra, verbi-gracia, a un número determinado de las viviendas. Las leyes de condo-

minio de los cuatro países guardan silencio; sin embargo, por lo que se refiere a Austria, existe la posibilidad de la constitución de un condominio parcial en un edificio. La Oficina del Registro Público \* autoriza la constitución de un condominio parcial con apoyo en su precepto de la respectiva Ley de Condominio, el § 8, frac. 2, inc. b), que habla explícitamente de viviendas y locales comerciales que han quedado excluidos del régimen de condominio que soporta un edificio, junto a copropietarios de la casa común no titulares de un derecho de condominio.

La situación jurídica creada por los casos en los que existen varios copropietarios del edificio integral y del terreno, de los cuales sólo uno o una parte de ellos es titular de un derecho de condominio sobre una parte exclusiva del edificio y el resto sólo copropietarios en sentido estricto, titulares únicamente de una parte alícuota del mismo, consiste en que parte del edificio está destinada a condominio, dando poderes de disposición a sus titulares y la otra parte sólo es objeto de un derecho de copropiedad. La forma en que se lleva a cabo el aprovechamiento del edificio que soporta la coexistencia singular de las instituciones del condominio y de la copropiedad, se explica en el inciso 5 que sigue.

Una situación jurídica semejante no es aceptada por la doctrina de Alemania (PALANDT, pp. 1788, 1792, 1793) con base en su propia Ley de Condominio, en particular en los §§ 3 y 8, pues éstos establecen que, en la constitución contractual del condominio, *cada uno* de los copropietarios es titular de un derecho de propiedad exclusivo sobre una unidad determinada del edificio y que la propiedad exclusiva o particular está ligada a *cada una* de las partes. Sin embargo, el § 1, frac. 4, de la DWG contradice este precepto, dado que define dentro de la propiedad común, para los efectos de la Ley de Condominio, al terreno, así como a las partes del edificio y demás instalaciones del mismo que no sean objeto de un derecho de propiedad exclusiva (de los propietarios en condominio) ni de *un derecho de propiedad de un tercero*. Según esto, el precepto supone la posibilidad de que una persona pueda ser titular de un derecho de propiedad en un edificio sin tener la calidad de propietario en condominio, aunque sólo sea en calidad de copropietario de una parte alícuota, calidad a

\* En Alemania y Austria el registro público se lleva por los tribunales municipales de más baja instancia. En el registro público sólo se inscriben los derechos reales sobre inmuebles; tal inscripción tiene fuerza constitutiva y no efectos meramente declarativos. Para ciertos casos, el Derecho autoriza el registro de determinados derechos personales, los que, en virtud de la inscripción, adquieren fuerza de derechos reales.

la que no le corresponde facultades de propietario en condominio; situación ésta similar a la contemplada por el Derecho de Austria.

En Suiza, en virtud del artículo 712b de su Ley de la materia, se puede concluir que el derecho de condominio se aplica también al edificio integral y no puede existir un condominio sobre él parcialmente, dado que la disposición se refiere a la totalidad de los copropietarios y a su respectiva participación, así como a la división de la totalidad del inmueble en pisos.

Al mismo resultado llega el artículo 1 de la LC en México. Según su redacción, los tres supuestos contemplados por este artículo en la constitución del condominio, se refieren al edificio en su totalidad.

En suma, puede decirse que sólo en Austria, a diferencia de los otros tres países, hay la posibilidad de constituir un condominio parcial sobre un edificio, quedando el resto del edificio sujeto a la copropiedad en sentido estricto, según la regla el Código Civil.

Con frecuencia, la práctica ha planteado, por razones económicas, la necesidad de la constitución de un condominio sobre edificios aún no construidos. Tal ocurre cuando no se ha reunido el número necesario de condóminos, o bien, cuando no se cuenta con el dinero suficiente para la realización del proyecto de construcción al momento de la constitución del condominio. De las leyes de condominio en examen se desprende que todas ellas permiten la constitución del condominio previa a la construcción física del edificio. El artículo 6 de la LC permite esta posibilidad. En relación con la constitución del condominio, los §§ 3 y 8 de la Ley de Condominio alemana se refieren, entre otros, al edificio que ha de ser construido. Conforme a la redacción del artículo 712d del ZGB, no se excluye la posibilidad de la constitución del condominio con anterioridad a la existencia del edificio respectivo. Finalmente, en cuanto a Austria, también es posible tal situación con base en la disposición del § 5, frac. 2, inc. a), de la OeWG, según la cual basta el permiso de construcción de las autoridades para que pueda procederse al requisito de la inscripción, en el registro público, del derecho de propiedad en condominio con efectos constitutivos.

#### b) *Titulares del derecho de condominio*

Pueden ser titulares del derecho de condominio cualesquiera personas físicas o jurídicas. Por lo que se refiere a la *constitución* del condominio, debe distinguirse entre el sistema seguido por Austria y el seguido por

los otros tres países. Según los §§ 1 y 4 de la OeWG, deben existir, al momento de la constitución del condominio, cuando menos dos personas, es decir, deben existir cuando menos dos copropietarios de un inmueble. Como es natural, los cuatro países exigen para la constitución del condominio la participación de todos los copropietarios existentes; sin embargo, la diferencia de Austria con relación a los demás países consiste en que en éstos el propietario único de un inmueble está facultado para realizar la constitución de un condominio (artículo 6 de la LC; artículo 712d, frac. 2, inc. 2, del ZGB; § 8 de la DWG), en tanto que en aquella se considera la constitución del condominio como la *celebración de un contrato*, el cual, conforme a su naturaleza, exige de cuando menos dos personas. En consecuencia, no existe en el Derecho austríaco la eventualidad prevista expresamente en la Ley suiza, en el artículo 712d, frac. 3, del ZGB, de constitución de un condominio por el propietario individual de la cosa inmueble a través de testamento. En los tres países pues, excluida Austria, la constitución del condominio tiene el carácter jurídico de una facultad desmembradora debidamente documentada y para cuya realización basta la presencia de cuando menos una persona. Como ya se explicó en el inciso a) del apartado 4 de la Sección IV de este trabajo, en Austria es posible la constitución de un condominio parcial. Ahora bien, se plantea un problema cuando se desee constituir un condominio sobre las partes restantes excluidas del primitivo y sujetas al régimen de copropiedad. También en este caso, como en todos los otros, se requiere para la constitución del condominio de la participación de *todos* los copropietarios del bien inmueble. Aquí se entiende por copropietarios, tanto a los copropietarios en sentido estricto como a los propietarios en condominio de las partes que se destinaron a este régimen. Para facilitar, empero, la observancia de este requisito, el § 4 de la OeWG establece que los titulares de un derecho de condominio ya existente deben participar en la constitución de los nuevos condominios sobre el mismo edificio. Esta disposición, propia sólo del Derecho de Austria, complementa con sistemática concordancia la regulación, también sólo propia de Austria, de la posibilidad de la constitución de un condominio parcial sobre un edificio.

Dado que conforme a los Derechos de Alemania y Suiza puede ser constituido un condominio sobre un edificio, como ya se dijo en la Sección IV, apartado 3, no sólo por los propietarios del terreno sino también por los titulares respectivos del *Baurecht* y del *Erbbaurecht* (artículo 712d, frac. 2, inc. a, del ZGB; § 30 de la DWG), en el supuesto de la cons-

titución de un condominio de este tipo, es decir, de un condominio según el cual los contratantes no tienen un derecho de propiedad sobre el terreno sino sólo sobre el edificio, los legitimados para constituir un condominio sobre el edificio son los titulares del *Baurecht* o del *Erbbauerecht* y no el propietario del terreno. Con la excepción de este caso, se hace necesario en los Derechos de los cuatro países que los que constituyan un condominio sean también propietarios del terreno.

Después de haber tratado lo relativo a la constitución del condominio, expliquemos ahora la cuestión relativa a la adquisición del mismo. También en este sector existe diferencia esencial entre Austria y los otros tres países. La Ley de Condominio austríaca determina, en su § 7, la indivisibilidad del derecho de propiedad sobre una vivienda por lo que hace a la disposición entre vivos y a la sucesión por causa de muerte. Ello tiene como consecuencia que el objeto de la propiedad en condominio sólo pueda ser adquirido y conservado en posesión por una *sola* persona.

A menudo esta "estrechez" legal da lugar, en la práctica, a algunas dificultades, verbigracia, cuando un matrimonio desea adquirir en común la vivienda. Tal propósito no puede ser cumplido por estar en contra de la ley. En tales casos, el abogado puede ayudar a su cliente solucionando el problema por la vía de una donación irrevocable por causa de muerte con prohibición de enajenar y gravar, inscrita en el registro público, realizada por el propietario del condominio en favor de su cónyuge. Para los herederos del propietario en condominio, se aplica el principio de la indivisibilidad en tales términos que los herederos en cuestión tienen que ponerse de acuerdo entre sí quién de ellos ha de quedarse con el objeto del condominio. De no llegarse a un acuerdo, el tribunal enajena el bien en subasta pública y se distribuye la suma obtenida a prorrata entre los herederos (§ 7 de la OeWG).

En cuanto a este asunto, muy distinta es la situación jurídica en los tres restantes países de nuestro estudio, cuyas leyes de condominio no contienen un precepto que impida la división del condominio entre diversos titulares; por el contrario, más bien suponen la posibilidad de la existencia de varias personas, copropietarias de un mismo condominio; así, las Leyes de Condominio suiza (artículo 712o, frac. 1, del ZGB) y alemana (§ 25, frac. 2, de la DWG), al referirse al voto que se concede en la asamblea de propietarios en condominio, prevén tal posibilidad. La Ley de Condominio mexicana guarda silencio en este punto, no contemplando situación alguna de la que pudiera concluirse la existencia de varios propietarios

en condominio sobre un mismo objeto. En consecuencia y dado que no existe ninguna prohibición, puede pensarse asimismo que en México un objeto de condominio puede pertenecer simultáneamente a varias personas.

Con independencia de esta circunstancia, las leyes de condominio de los cuatro países admiten que una sola persona sea propietario de varios o, inclusive, de todos los condominios de un edificio. En cuanto a la constitución de estos condominios debe recurrirse, en el caso de Austria —en la que como ya se dijo arriba se establece la limitación de que para la constitución del condominio existan cuando menos dos personas—, a una segunda persona que hace las funciones de copropietario sólo en el momento de la constitución y que una vez realizada ésta, transmite su parte al propietario que desea reunir en su persona todos los condominios, como único propietario en condominio.

Todos los países en examen tienen leyes que regulan la adquisición de bienes inmuebles por extranjeros, fijando para éstos requisitos más estrictos que a los nacionales. Los preceptos de estas leyes también se aplican al condominio, dado que éste se constituye sobre un inmueble. En México, el artículo 27, frac. I, constitucional y el artículo 71 de la Ley General de Población, determinan las limitaciones correspondientes. En Suiza, las disposiciones que determinan los requisitos que deben llenar los extranjeros en la adquisición de bienes inmuebles corresponden a las leyes federales; en Austria y Alemania, a las locales de los *Länder*. En Austria estas leyes son relativamente recientes y existen sólo en algunos de los *Länder* más importantes del oeste; antiguamente, las limitaciones establecidas para la adquisición de inmuebles eran las mismas tanto para extranjeros como para nacionales.

c) *Forma de la constitución del condominio y su inscripción en el registro público*

La ley de condominio de cada uno de los cuatro países exige una forma especial tanto para documentar la constitución del condominio como para la correspondiente inscripción en el registro público. Austria establece la forma más sencilla. En ella, la inscripción en el registro se permite si se ha cumplido con la forma requerida para la inscripción en general, que consiste en que la firma de aquel que desee transmitir o gravar su derecho sea certificada por un notario o por un juez. En este país la inscripción

en el registro público, como ya se dijo anteriormente, tiene efectos constitutivos y no meramente declarativos.

En el caso del derecho de condominio, la forma jurídica del contrato y el modo de inscripción consisten en que todos los copropietarios con derecho a una parte alícuota del bien inmueble gravan, en favor de uno de ellos, su parte correspondiente, gravamen que constituye el condominio mismo de que es titular el copropietario en cuyo beneficio quedaron obligados los demás. Cuando el inmueble pertenece sólo a dos copropietarios, de los cuales únicamente uno ha de adquirir el derecho de condominio y el otro permanecer en su calidad de copropietario en sentido estricto, entonces se requiere únicamente la certificación de la firma de este último, dado que sólo su derecho soporta el gravamen en beneficio del otro, que es quien adquiere el derecho de condominio. Pero, como en el caso de los nuevos edificios la regla es que todo el edificio soporte condominios, entonces los copropietarios gravan su parte recíprocamente, uno en favor del otro, a fin de que todos ellos gocen de un derecho de condominio. Por ejemplo, de diez copropietarios, nueve gravan su parte en beneficio del décimo, y así recíprocamente, hasta que todos ellos han recibido un derecho de condominio por medio del gravamen de la parte correspondiente a los nueve restantes. Esto por lo que hace al contenido del condominio; en cuanto a su forma, estos gravámenes en favor, respectivamente, de cada uno de los copropietarios, se llevan al cabo en la práctica simultáneamente, en un solo acto en el que, al lado de la mención del copropietario en cuestión, se coloca su nombre unido a la designación del objeto de su derecho de condominio. En tal caso, es natural que se requiera de la certificación de todas y cada una de las firmas de los copropietarios, dado que cada uno de ellos, a la vez que es titular del derecho de condominio, tiene un derecho de copropiedad gravado con una carga en favor de otro copropietario.

Es pues importante distinguir que, conforme al Derecho austriaco, no se requiere para la constitución del condominio más que los documentos privados en que constan las firmas certificadas de las partes, en tanto que, por el contrario, los tres países restantes exigen para la constitución del condominio un documento público, tal como la escritura pública.

Una diferencia más entre los cuatro países, en relación con la forma de documentar el condominio, consiste en que en Austria se requiere siempre que lo sea mediante un acuerdo de voluntades, es decir, por medio de un contrato, caso que no se presenta en los otros tres países (§§ 1 y

4 de la OeWG; artículo 6 de la LC; artículo 712d, frac. 2, inc. 2, del ZGB; § 8 de la DWG). En éstos es posible la constitución de un condominio mediante una declaración unilateral de voluntad. Ya se mencionaron en la Sección IV, b), de este trabajo, los diferentes caminos que pueden seguirse en la constitución del condominio; aquí se alude a la forma de documentar dicha constitución.

Igualmente es de advertir, en relación con la inscripción en el registro público, una diferencia entre el sistema seguido por Austria y el seguido por los otros tres países. Correspondiendo a la forma de constitución mencionada, según la cual todas las partes en copropiedad se gravan en beneficio del respectivo propietario en condominio, la inscripción en el registro público también se practica en esa forma. En el registro se inscribe la existencia del derecho de condominio, gravando cada una de las partes de los copropietarios salvo la parte de aquel en cuyo beneficio se constituye, y por lo que hace a la parte del titular del condominio, se anota este beneficio (§ 5 de la OeWG). En el caso de que se constituyan condominios sobre toda la unidad del edificio, la inscripción se realiza haciendo mención, por lo que respecta a cada una de las partes en copropiedad, de la carga que soportan en favor de uno de los copropietarios, a la vez que, para cada copropietario, se inscribe el beneficio del derecho de condominio que recibió, respectivamente, como consecuencia del gravamen de las demás partes.

En suma, en Austria el condominio es, en cuanto a su contenido, un *gravamen*, y por ende, aparece como inscrito respectivamente, por una parte, en la "sección de gravámenes" del registro público y, por la otra, en la "sección de propiedad".

Con base en las disposiciones de la *Ordenanza de Ejecución Procesal* austríaca, puede presentarse la eventualidad, como una consecuencia de la subasta forzosa de una parte alícuota sobre una cosa inmueble, de que se cancele la inscripción de ciertos gravámenes anotados en el registro público, perdiendo con ello sus efectos jurídicos y poniendo en peligro la existencia del derecho de condominio sobre el bien inmueble integral. Ello porque el condominio, según se dijo, es, en Austria, un "gravamen". Para evitar tal eventualidad negativa se creó la norma especial del § 6 de la OeWG, cuyo contenido se explicará en detalle más adelante, en el inciso 5 de esta Sección, pues tiene relación con los derechos de que son titulares los condominarios.

La estructura de la Ley de Condominio austríaca tiene cierta analogía con la de Alemania (§§ 3 y 7 de la DWG). Conoce también el *Sondereigentum*, del que es titular cada uno de los condominatarios como "limitación" al derecho de copropiedad de los restantes, limitación referida tanto a la inscripción en el registro público como a la estructura contractual, bases ambas del condominio. Sin embargo, esta limitación no es tan amplia como para ser considerada, como en Austria, con la naturaleza de un gravamen de los copropietarios en favor del propietario en condominio (PALANDT, p. 1789). En la práctica esta limitación se traduce en la inscripción en el registro público, en virtud de que, conforme al Derecho alemán, sólo puede constituirse un condominio sobre el edificio integral, dando lugar así a que la recíproca limitación entre los copropietarios corresponda a una facultad de todos ellos sobre el edificio en su totalidad; en cambio, de acuerdo con el Derecho austríaco, únicamente soportan la carga del gravamen los copropietarios en sentido propio, es decir, aquellos que sólo tienen derecho a una parte alícuota, en tanto que los condominatarios, además de soportar la carga del gravamen, son titulares del derecho de condominio; o bien, en el caso de que tan sólo exista un propietario único en condominio, éste es el titular del derecho y no soporta gravamen alguno dado su carácter de condominatario único.

Por lo que se refiere a la forma del contrato constitutivo del condominio, conforme al § 4 de la DWG se aplica la modalidad a que se refiere el § 925 del BGB, llamada *Auflassung*. Esta forma consiste en que las partes deben declarar el acuerdo de voluntades, en relación con la constitución del condominio, con la asistencia simultánea de ambas y en documento judicial o notarial, documento que es requisito indispensable para la inscripción correspondiente en el registro público. Por ende, el Derecho alemán exige requisitos más estrictos que el austríaco, pues éste sólo exige la certificación de las firmas.

Los Derechos de México y Suiza también exigen, para la constitución del condominio, el que conste en un documento público inscrito en el registro público (artículos 2 y 8 de la LC; artículo 712d, del ZGB), sin fijar más formalidades.

Las leyes de condominio respectivas, empero, no establecen una forma de constitución, como en el caso de Alemania y Austria, sino que conciben el condominio como una facultad del titular, sin que sea a la vez un gravamen o limitación que soportan los otros partícipes en el condominio. No es sorprendente esta posición de México, dado que para la creación

de la institución del condominio aprovechó la posibilidad, ofrecida por el viejo artículo 951 de su CC, de un derecho de propiedad sobre una parte física individualmente determinada de un inmueble, conservando este principio en su Ley de Condominio; en cambio, Suiza utiliza como punto de partida para la creación de su Ley de Condominio las cuotas ideales de participación típicas de la copropiedad, conservándolas en su Ley de Condominio como base de esta institución (artículo 712a del ZGB). La naturaleza de tal derecho de copropiedad condiciona entonces la concesión de un derecho exclusivo sobre determinadas partes físicas de un inmueble en beneficio de uno de los copropietarios, al mismo tiempo que como una limitación o gravamen al derecho de los copropietarios restantes, en virtud de que cada copropietario participa, en razón de una cuota ideal, sobre todas y cada una de las partes del inmueble.

En el ámbito del Derecho mexicano es frecuente que la compraventa de condominios se realice mediante la emisión de certificados de participación inmobiliaria no amortizables, cuando la parte vendedora tiene el carácter de una institución fiduciaria. En este trabajo no se explican los detalles acerca de dicha forma de transmisión por no ser exclusiva de la institución del condominio.

Las legislaciones civiles de Suiza, Alemania y Austria, prohíben la compraventa de inmuebles o de sus partes físicas con reserva de dominio; en cambio, México la permite en el artículo 2312 de su CC. Surge entonces la cuestión de saber si, conforme a la legislación mexicana, el que ha comprado en esta forma tiene la facultad de constituir un condominio sobre el bien que soporta la reserva, es decir, si tiene la facultad de transformar su derecho sobre el bien cuyo dominio se ha reservado otro, en su derecho de condominio. Ésta debería ser contestada en forma negativa, en virtud de que los artículos 12 y 6 de la LC establecen, como supuesto de la constitución de un condominio, el que las partes que la realizan sean propietarios del inmueble, por lo que el comprador en cuestión no podría constituir un condominio, dado que, en el caso de una compraventa con reserva de dominio, el comprador es considerado como arrendatario (artículo 2315 del CC).

#### d) *Limitaciones especiales en Austria*

En este país existen ciertas limitaciones legales para la constitución y enajenación de un condominio que ha sido construido con un crédito

subvencionado por el Estado. Estos créditos se conceden, con base en la *Ley de Reconstrucción de Viviendas*, a largo plazo y libres de intereses cuando se aplican a la reconstrucción de viviendas destruidas por la guerra y tienen por fin el facilitar a la población la posibilidad de adquirir viviendas. Por esta razón no está permitido realizar transacciones lucrativas con estas viviendas y para evitar esto se establecieron limitaciones que se mencionan a continuación:

Al propietario en condominio le está prohibido, por el § 31a de la mencionada *Ley de Reconstrucción de Viviendas*, que venda o enajene su vivienda, construida con un crédito del Estado conforme a esta Ley, antes del transcurso de seis años contados a partir del momento de la adquisición. La Ley permite a las autoridades hacer excepciones a esta prohibición en casos concretos.

Por otra parte, conforme al § 31 de la misma Ley, se prohíbe la constitución de un condominio durante el tiempo que transcurra desde la solicitud del crédito hasta un año después de la terminación de la construcción del edificio. Las autoridades están legalmente facultadas, en este caso, a hacer excepciones a dicha prohibición sólo cuando se trate del tiempo comprendido entre la solicitud del crédito y la concesión del mismo; para el periodo que va de la concesión de crédito hasta la terminación del año arriba mencionado, no están facultadas a conceder ninguna dispensa.

(Continuará)

Walter FRISCH

Traducción de Elsa BIELER