

BORJA MARTÍNEZ, Manuel: *La Propiedad de Pisos o Departamentos*. Tesis para optar al título de Licenciado en Derecho. México, 1957. 1 vol. con 244 pp.

Es interesante observar cómo la literatura jurídica, influenciada por los acontecimientos sociales de la época, refluye con intermitencia corrientes de investigación que se encauzan hacia una sola institución. Así, por ejemplo, durante los últimos años ha sido común escribir tesis profesionales sobre temas de arrendamiento motivados por la aplicación de los decretos de prórroga, costando buen trabajo al Seminario disuadir discretamente al sustentante de sus reiterados propósitos, para no atropellarle el derecho que le consagra el artículo noveno del reglamento respectivo.

Hoy, abundan los promotores de estudios recepcionales sobre la propiedad horizontal en razón de la preocupación académica despertada por la reciente ley sobre el régimen de propiedad y condominio de los edificios divididos en pisos, departamentos, viviendas o locales (la crítica a este nombre y a algunos aspectos imprácticos de dicho ordenamiento ya la hicimos en cátedra y en otra nota especial).

En lo que va del año, el Seminario de Derecho Civil de la Facultad ha revisado tres proyectos de los aspirantes a la licenciatura, mientras otros tres se encuentran a punto de serlo, pues los interesados trabajan con denodado esfuerzo. De las tesis mencionadas en primer lugar, sólo una merece una referencia bibliográfica a juicio del suscrito.

Se trata de la monografía que sirve de epígrafe al presente comentario y la cual por su excepcional consistencia, representa indudablemente un serio trabajo de investigación realizado por un alumno de Derecho Civil que, a su recia capacidad intelectual, adicionó una profunda meditación bibliográfica de más de cien autores sobre el tema de la propiedad horizontal.

El autor desenvuelve el asunto con pureza de lenguaje, a través de ocho apartados que se inician con el repaso de los antecedentes nacionales y extranjeros de la materia. En seguida analiza la naturaleza jurídica de la institución determinándole un régimen integrado de una cuota mayor de propiedad coexistente con otra menor de copropiedad. A continuación, examina cabalmente los fenómenos de vida de la propia institución, desde su constitución por escritura pública y por el certificado ordinario de participación fiduciaria, hasta su organización por sociedades. Y finalmente, considera la disolución total o parcial del sistema con su caso especial de renovación forzosa, no sin haber fijado previamente el alcance de las obligaciones de los dueños y los administradores, por medio de una juiciosa revisión del reglamento y del consorcio de propietarios. Todo ello cuidadosamente identificado a la luz del Derecho comparado, aun cuando inexplicablemente omite referirse a la importante ley que regula el condominio de edificios en el Estado de Nuevo León.

Pero lo más admirable en el escritor, es la firmeza y mesura con que expone sus conceptos, elaborándolos pese a su juventud, en el crisol de complicadas teorías, sin amilanarse para exhibir confusiones de los mismos profesores y sin transportarse a excesos de crítica radical, como la de otros pasantes que tachan al ordena-

miento citado como un aborto jurídico y como una ley inmoral. No es este el lugar propio para enjuiciar la referida ley, pero el juicio ponderado que sobre ella se hace dentro del volumen que nos ocupa, confirma nuestra vieja sospecha de que es, al menos, dicho ordenamiento un evidente esfuerzo del interés nacional por buscar en la renovación de los sistemas territoriales, una solución adecuada a nuestra ingente necesidad de habitación popular.

Con este sano interés debuta en las letras Manuel Borja Martínez, y seguramente que su éxito lo llevará a realizar nuevos ensayos de mayor envergadura en el plano de la investigación jurídica, pues es evidente su espíritu inquisitivo de verdadero abolengo, desarrollado generosamente dentro de una típica familia de jurisperitos que, como diría Carnelutti, evidentemente no requiere ya para conservarse de la armadura del Derecho.

Lic. Iván LAGUNES,
Profesor Adjunto del Seminario
de Derecho Civil.