

BÄRMAN Johannes.—*Wohnungseigentumsgesetz, Kommentar*. Beck'sche Verlagsbuchhandlung, München-Berlin, 1958, 1260 pp.

El Dr. Alcalá-Zamora nos transmitió un día la opinión sevillana de que la propiedad horizontal creó tres problemas: el portal, la escalera y el ascensor.

Con su habitual tendencia a lo completo, la literatura jurídica alemana nos muestra en esta obra que existen al respecto algunos problemas más, y el Profesor Johannes Bärman, de Maguncia, (que nos deleitó el año pasado, en México, con su humorística conversación) presenta ahora una obra de 1260 páginas sobre la propiedad horizontal en su patria.

No se trata de una figura novedosa, como resulta de la excelente introducción histórica de este libro. Los derechos asirio y babilónico ya la conocen. Es verdad que los clásicos romanos parecen haber sacrificado la propiedad horizontal en el altar del dogma de que “superficies solo cedit”, pero aún en el ambiente del jusromanismo la realidad resultó más fuerte que la doctrina: la provincia romana conoció dicha figura (véase Juliano Escalonita); la no muy transparente “communio pro diviso” parece apuntar también en esta dirección, y aunque citas como D.43.17.3.7 no han logrado convencer al autor de la obra, desde Cuyacio se ha reconocido que la existencia de propiedades horizontalmente separadas ofrece una explicación natural y fácil de la situación jurídica en ellas planteada. Además, la clásica “superficie” dio lugar a una situación jurídica en la que tanto el titular del suelo como el de la construcción son designados con el nombre de “dominus” (cuando menos en el derecho vulgar, como señala Levy).

Luego, influencias germánicas y romano-vulgares produjeron en el derecho medieval de muchas regiones de Europa prácticas basadas en la propiedad por pisos, contrarias. por lo tanto, al otro principio romano-medieval de que la propiedad del suelo se extiende del infierno hasta el cielo. Un típico ejemplo al respecto es la Coutume d'Orléans. El Código Napoleón manifiesta el impacto de tales “coutumes” y muestra su actitud ecléctica que aprovecha tanto las influencias romanistas como las germánico-consuetudinarias, por el hecho de insertar en sus disposiciones sobre las “servidumbres” el artículo

644, que autoriza y reglamenta la propiedad horizontal. La colocación no es de las más felices, pero, en fin, "rúbrica non est lex". El Código Civil Español llega más cerca del blanco, cuando su art. 396 sobre la propiedad por pisos, es colocado entre las normas que reglamentan la copropiedad, y el Código Civil de nuestro Distrito Federal, con su art. 951 (que viene desde los Códigos de 1870 y 1884) se encuentra visiblemente bajo esta última influencia.

Al lado de los códigos que permiten en principio la citada figura y que ofrecen, dentro del mismo código, una reglamentación básica (generalmente algo raquítica) de la misma, existen otros (como el alemán, el argentino y el suizo) que se oponen expresamente a la posible existencia de la propiedad horizontal. Pero esta injustificada resistencia está desapareciendo (Argentina, 1948; Alemania, 1951), y leyes especiales vienen a corregir ahora esta actitud del Código. También en los países que nunca participaron en dicha actitud negativa, está surgiendo desde la primera guerra mundial una interesante y complicada legislación con el fin de fomentar una figura que ofrezca tantas ventajas sociales, económicas en general, financieras en especial, y urbanísticas, un desarrollo legislativo que da lugar al interesante programa de derecho comparado que el autor ofrece en las páginas 12-64.

Todos sabemos cómo en nuestro propio país (sólo mencionado someramente en esta obra) la Ley del 30.XI.54 reformó el citado art. 951 del Código Civil del Distrito Federal, mientras una Ley Reglamentaria, del 2.XII.54 vino a detallar la institución de la propiedad por pisos. Con estas reformas, México participa de manera acertada en la tendencia occidental de estimular esta forma de propiedad, tan deseable desde muchos puntos de vista (entre otras razones, a causa del límite de 120 M² y 7 metros de fachada, impuesto a las subdivisiones urbanas).

Aunque en nuestro medio no falten los análisis dogmáticos de la propiedad horizontal (véase, por ejemplo, los estudios del Lic. Manuel Borja Martínez en el Foro 30/31 y 36) creo que muchos juristas quedarán asombrados ante la insospechada multitud de problemas tratados en esta obra del Profesor Bärmann, todos analizados de la manera más concreta y en un estilo denso.

Después de tratar del problema del nombre (pp. 80 y ss.) que también en nuestro medio ha recibido soluciones insatisfactorias, como "propiedad horizontal", "propiedad por pisos", "división horizontal de la propiedad edificada", "condominio", "propiedad de apartamentos", etc., viene el tema importante de la construcción dogmática de la institución, con una acertada crítica de las tentativas de ligarla a las servidumbres, a la *enfiteusis*, la *superficie*, *copropiedad* combinada con disfrute convencional de ciertas partes, *copropiedad* combinada con propiedad, sociedad, etc. Finalmente, el autor propone una construcción trinaría de (a) propiedad privada en inseparable unión con (b) copropiedad y (c) la necesaria participación en un consorcio sui generis. Es evidente que en esta combinación, los elementos de copropiedad y propiedad tienen perfiles ligeramente distintos de los acostumbrados (pensemos inmediatamente en la derogación de la regla de que "nemo compellitur invito in communione detineri"). Después de este interesante análisis dogmático (pp. 84-180) comienza el tratamiento sistemático de los problemas suscitados por la "Ley sobre la propiedad de habitaciones y el derecho permanente de habitación", dividido en cuatro partes: (a) la propiedad de apartamentos; (b) el derecho permanente de habitación — un gravamen que corresponde a un derecho real, transmisible, de habitación; (c) procedimientos, y (d)

disposiciones varias, incluyendo las transitorias. Un apéndice que contiene varios formularios y una amplia bibliografía termina la obra.

Como la estructura de la legislación respectiva alemana (con excepción del "Wohnungserbbaurecht" y del importante "Dauer-wohnrecht" corresponde a grandes rasgos a la solución mexicana, la exposición del Profesor Bärmann podrá ser útil al jurista mexicano, aun fuera de sus párrafos de evidente interés supranacional (la parte histórica, comparatista y dogmática) y el jurista interesado que lograra salvar la barrera idiomática, encontrará esta obra a su disposición en el Seminario de Derecho Civil de nuestra Facultad.

Guillermo F. MARGADANT
Profesor de la Facultad de
Derecho de la U.N.A.M.