



El Régimen de la Propiedad Horizontal

Por Ignacio Mejía Velásquez

(Capítulo tomado de la tesis de grado "El empobrecimiento sin causa.- Función social de la propiedad", presentada por su autor para optar el título de abogado).

Dentro de las formas nuevas de la propiedad raíz se ha originado un moderno sistema, llamado por la ley colombiana, a semejanza de como lo denominan las legislaciones que le sirvieron de fuente, "propiedad horizontal".

La innovación en las instituciones civiles que constituye el desprendimiento del concepto de la limitación de la propiedad inmueble en su sentido vertical, es el fundamento de la que ha venido en llamarse como se dijo.

De una vez diré que no existe razón para denominar el régimen jurídico establecido por la Ley 182 de 1.948 como propiedad horizontal, pues, como lo dice su sigla, es un régimen de propiedad de pisos y departamentos de un mismo edificio, y no la división de la propiedad por pisos que supone el concepto de horizontalidad de la propiedad. Mejor sería llamarla, como en Italia, propiedad condominal o condominio, en más ajustado y descriptivo nombre de lo que es el régimen de individualización de los pisos o departamentos de un edificio. Pudiera llamarse también "régimen consorcial de propiedad", por lo que más adelante se verá.

En realidad, la propiedad de pisos o departamentos de una construcción por personas distintas, es una sociedad y debe tomar gran parte de las normas que regulan la conjunción de capitales e industrias. Pero cabe observar que solamente o en especial con la sociedad colectiva tiene similitudes la propiedad condominal. Se objetaría que no existe el beneficio que es elemento básico de la sociedad, más podría replicarse que los beneficios pueden ser muy distintos y que en este caso, los que cada uno logre del sector que le corresponde, son los suyos. Sería la única diferencia, por cuanto las utilidades no son colectivas sino unitarias para cada uno. Pero en cuanto dice a las obligaciones, respon-

sabilidad, constitución, funcionamiento, etc., se asemeja en mucho a la sociedad colectiva.

Algunos afirman que se aproxima más el condominio a la cooperativa para construcciones, pero creo que las responsabilidades que la comunidad sobre muchas de las partes del edificio impone, lo alejan de las cooperativas. Y en cuanto a sindicato, como erradamente lo llama Valencia Zea, no cabe de ningún modo tal denominación, ya que los sindicatos son únicamente asociaciones de trabajadores o de patronos, o de éstos y aquéllos juntamente, para la defensa de sus intereses, pero ajenas a beneficios pecuniarios o a utilidades distintas de las que en las relaciones entre el capital y el trabajo pueden surgir para cada uno; son asociaciones de defensa y no de producción.

En Francia se expidió una ley el 28 de Junio de 1938 cuyo artículo primero autoriza el funcionamiento de "sociedades para la construcción de edificios", en las que cada socio tiene derecho de propiedad sobre un piso o departamento, una vez que haya hecho su aporte, sea inicial o suplementario, pues antes carece de vocación para ninguna parte del edificio. Si el aporte no se hiciere oportunamente, los socios acordarán una decisión por las tres cuartas partes del capital social para tomar para sí la parte no suscrita o pagada o para sacarla a remate en pública subasta.

Propiamente consiste el condominio en la desvertebración de los diversos apartamientos que conforman un edificio, que antes constituían un solo todo y ahora pueden adquirir vida propia, en gracia de un régimen que busca la asequibilidad para quien no posee medios suficientes para hacerse a la propiedad de un edificio o casa completo, de adquirir esa propiedad en colaboración con otras personas que se hallan en la misma situación económica.

En el régimen de condominio cada propietario posee con exclusividad su departamento o piso, en relación con los condómines de las otras propiedades de la misma construcción y con todas las personas, en general. Para que esa exclusividad sea posible se precisa que cada parte motivo de dominio sea independiente de las otras y que tenga su acceso a la vía pública, sea por salida directa o por medio de un pasadizo común (Ley 182 de 1948, art. 1º, inc. 1º).

No existe comunidad en los apartamientos condominales sino en los medios de acceso a la vía pública y en los servicios y elementos del edificio que pertenecen a todos los condueños de él o a los del piso correspondiente, porque sirven para atender las necesidades comunes. Pero sobre todo predio condominal tiene el dueño derecho exclusivo de propiedad (art. 2º ley cit).

En consecuencia, cada uno posee su título de adquisición, que reúne los caracteres del título común de propiedad, adicionado con la reglamentación que la ley y los condueños den para el edificio y de las naturales determinaciones indispensables para ese tipo de copropiedad. Porque la relatividad que implica la adquisición de la propiedad en condominio, obliga a mayores restricciones, pues exige una destinación invariable por la voluntad de uno solo de los propietarios, así se trate de su propio apartamiento, y una utilización que no puede ser distinta de la que la voluntad común le ha señalado.

Es diferente la propiedad horizontal de la yuxtapuesta, por cuanto resulta ésta ser la independización de los dos bienes que por tal sistema pueden tener su existencia propia, cuando antes uno de ellos estaba sometido a la accesión del otro. El condominio, que viene a ser como una propiedad conjunta, significa la total independización de los diferentes compartimientos en que se divide un edificio, con la comunidad de algunos elementos y la administración colectiva que se hace indispensable.

Tiene, como la yuxtapuesta, un mismo origen: los problemas de la escasez de vivienda en las ciudades populosas, que han sufrido un desarrollo carente de organización, sin un planeamiento futurista, tomados tales problemas como propios por las ciudades modernas y por las modernizables, por el afán de innovación y no obstante no consultar sus necesidades y ser más bien perjudiciales para ellas las soluciones.

El art. 7º de la ley citada dice: "Cada propietario usará de su piso o departamento en la forma prevista en el reglamento de copropiedad, y, en consecuencia, no podrá hacerlo servir a otros objetos que los convenidos en dicho reglamento, o a falta de éste aquellos a que el edificio está destinado o que deben presumirse de su naturaleza. No podrá ejecutar acto alguno que perturbe la tranquilidad de los demás propietarios, o comprometa la seguridad, solidez o salubridad del edificio. Tales restricciones regirán igualmente respecto del arrendatario y demás personas a quienes el propietario conceda el uso o el goce de su piso o departamento".

En Italia, que es una de las naciones en donde mejor organizada está la propiedad conjunta, es requisito esencial para la existencia del condominio y para su funcionamiento, la redacción de un reglamento, que han de darse los condómines en asamblea inicial, sobre los moldes de la reglamentación ya expedida por el gobierno, en la que se consultan las necesidades de higiene, construcción y seguridad. En Colombia debiera tomarse igual medida, y es ésta una de las reformas que exige la ley analizada, pues dejar a la libre interpretación de los dueños o a la simple presunción de su naturaleza, el objeto a que el edificio está destinado, es dar campo libre a un sin fin de problemas jurídicos, de litigios inconvenientes y de colisiones a que la congregación conduce, que finalmente darán al traste con un régimen que tiene que partir de la base incuestionable de la buena armonía de los condómines. Razón por la cual no basta la reglamentación dada por el gobierno a la ley, porque su generalidad no puede consultar las posibilidades, menesteres y características de cada propiedad conjunta, y porque es imprescindible que haya una periódica reunión de todos los dueños con el fin de darse la reglamentación privada que el acercamiento de las personas y el uso común exigen.

Tal reglamentación debe ser aprobada por mayoría de las dos terceras partes de los dueños y visada por el secretario de gobierno o el de asuntos sociales del Municipio respectivo.

Precisamente para evitar pleitos, que tanta trascendencia pueden tomar entre los dueños y tantos perjuicios pueden ocasionar, debiera imponerse la solución de todos los conflictos que en el ejercicio

del derecho de condominio se presenten, por medio de arbitramientos forzosos, sin acudir a querellas judiciales o de policía.

Debiera, además, establecerse la delegación en un mandatario o administrador, de las cuestiones relacionadas con los bienes comunes, tales como refacciones, reparaciones, etc. No es suficiente el acuerdo periódico de los comuneros, ya que ha de haber un ejecutor que esté al tanto de todos los detalles de la administración comunal que tiene sus ocurrencias diarias y que exigen una solución pronta y eficaz, obtenible sólo por la acción unitaria, con la cooperación conjunta, claro está.

Lo que no es óbice para la constitución de la sociedad para la administración del edificio que prevé el art. 11 de la ley, pues aquella podrá obviar solamente algunos de los problemas de fácil ocurrencia. Dicho artículo ordena que, en caso de no haber sido constituida la sociedad de administración del edificio, "deberán redactar un reglamento de copropiedad, que precise los derechos y obligaciones recíprocas de los copropietarios, el cual deberá ser acordado por la unidad de los interesados".

El régimen de administración de la propiedad consorcial debe tomar el mismo sistema establecido por la ley 95 de 1.890, para los casos en que no se logre la mayoría exigida para la elección de administradores o de consejos de administración. Es decir, debe dejarse a la elección de un Juez, quien ha de nombrar el administrador que actúe hasta que se haya logrado la mayoría en cuestión por la asamblea de propietarios. Con la limitación de que el nombramiento ha de recaer en uno de los condómines.

Porque bien es sabida la casi imposibilidad que hay para obtener la unanimidad de conceptos sobre cuestiones que admiten deliberación y que afectan directamente a los que han de lograrla. Parece, entonces, que debiera dejarse un pequeño campo en la cantidad de votación, para aquellos inconformes que nunca faltan, y por los cuales se dificultaría en forma ostensible el que viene a ser un elemento indispensable de constitución de la propiedad conjunta, mal llamada copropiedad.

El reglamento debe ser reducido a escritura pública e inscrito simultáneamente con los títulos de dominio y con el plano del edificio. Y tiene fuerza obligatoria respecto de los terceros adquirentes a cualquier título (Art. 11, inc. 2º). En él habrá de contemplarse la destinación del edificio, las reformas y restricciones de su utilización y los demás factores de condominio; se darán las normas sobre administración y conservación de los bienes comunes; facultades obligaciones y forma de elección del administrador; las cuotas de administración y su contribución entre los condómines; las funciones de la asamblea de condómines y los casos en que la gestión de los administradores requiera la conformidad previa de la asamblea, etc. (Art. 12).

En el inc. 3º. del art. 12 exige la unanimidad de los condómines asistentes a una reunión para aquellos acuerdos que entrañen imposición de gravámenes extraordinarios, o que tengan por objeto la construcción de mejoras voluntarias, o que impliquen una sensible alteración en el goce de los bienes comunes.

Por doble aspecto flaquea la ley en este artículo: por requerir la unanimidad para los acuerdos y porque deja campo a las com-

ponendas de pequeños grupos que pueden acordar unánimemente medidas que a ellos aprovechen y a los demás, que pueden ser la mayoría, perjudiquen. Debe señalarse un mínimo de las cuatro quintas partes de los condómines para las reuniones ordinarias y de la totalidad para las que tengan por objeto uno de los contemplados por el inciso visto. Y, en cambio, dejar la resolución sobre los distintos puntos de estudio y problema de las asambleas comunes y ordinarias a la aprobación de las dos terceras partes de los asambleístas, y a la de las cuatro quintas partes para las asambleas extraordinarias. La exigencia de la unanimidad haría nugatoria la realización de este sistema de condominio.

Pero ha descuidado también la Ley lo que respecta a los votos que a cada condueño corresponden en las asambleas. De conformidad con la ley, han de darse los condueños su propio reglamento y en él ha de contemplarse lo relacionado con la votación. Pero en defecto del reglamento es de presumirse que se adopta el sistema general, según el cual a cada persona corresponde un voto. Con lo que se comete un error, ya que el interés de cada condómine en la propiedad y, por tanto, en las asambleas, se relaciona en proporción directa con su participación en el edificio. Debe tener tantos votos como unidades económicas tenga, tomando como unidad el valor del más mínimo aporte. En la ley francesa sobre propiedad horizontal, cada propietario tiene en la asamblea un número de votos proporcional al valor de su fracción o fracciones en el edificio.

La asamblea inicial debe determinar el avalúo de los predios condominales, sea valiéndose de peritos, sea directamente. En el caso de que hayan de atenerse al avalúo hecho por peritos, la asamblea ha de nombrar los que hayan de hacerlo, de entre personas que no tengan interés en la propiedad ni ninguna de las tachas o motivos de recusación que da el Código Judicial. La elección se hará escogiendo para el efecto, tres de los cinco candidatos que más votos hubieren obtenido. A los peritos así elegidos se les señalará un término no mayor de quince días para que rindan su dictamen, copia del cual ha de quedar agregada al acta de la asamblea que lo decretó. Por medio de asamblea extraordinaria puede ordenarse el reavalúo, de la misma manera prescrita para el primer avalúo.

Debe reformarse la ley en el sentido de adscribir esta función únicamente a la asamblea, y no remitirse al catastro municipal (art. 20), que no puede servir en ningún caso, pues por su realización defectuosa es incompetente para la regulación de cuestiones de orden interno para las que obliga la proporcionalidad del avalúo.

La copia del acta de la asamblea celebrada de acuerdo con el reglamento de condominio, en la que se acuerdan expensas comunes, tiene mérito ejecutivo para el cobro de las mismas al tenor del art. 13. Es este el único caso en el que se hace necesaria la ocurrencia ante las autoridades judiciales. Aunque también trae el estatuto sanciones civiles para el infractor de las restricciones estipuladas para la ejecución de hechos que perturben la tranquilidad de los demás propietarios o comprometan la seguridad, solidez o salubridad del edificio. Sanciones que aplica el Juez a instancias del administrador del edificio o de uno de los propietarios, en una cuantía de cinco a cinco mil pesos (\$ 5.00 a

\$ 5.000.00), sin perjuicio de las indemnizaciones a que el daño producido por la infracción diere lugar. El procedimiento señalado es el breve y sumario (Art. 7º. incs. 2º, 3º y 4º).

El decreto extraordinario de abril 21 de 1.948, que fue el primer estatuto que contempló y reguló entre nosotros esta especie de propiedad, con vista a solucionar el problema habitacional a que se encontró abocada la ciudad de Bogotá con motivo de la destrucción de una gran parte de la ciudad en el golpe político-popular del nueve de abril de dicho año, establecía una sanción penal para tales infracciones hasta de 15 días de arresto, fuera de multa e indemnizaciones (Art. 7º., inc. 2º).

El derecho de cada condómine sobre los bienes comunes es proporcional al valor del apartamento de su dominio. Ese derecho es inherente al dominio, uso y goce de su predio condominal y no puede ser, por consiguiente, transferido a ningún título por separado (Art. 4º).

Para este efecto se reputan bienes comunes y del dominio inalienable e indivisible de todos los propietarios del edificio, los necesarios para la existencia, seguridad y conservación del inmueble y los que permitan a todos y a cada uno de los propietarios el uso y goce de su piso o departamento, tales como el terreno, los cimientos, los muros y la techumbre, la habitación del portero y de los encargados de los servicios comunes, las dependencias de los servicios, las instalaciones generales de calefacción, refrigeración, energía eléctrica, alcantarillado, acueducto, gas y tanques de distribución o filtración del agua; los vestíbulos, patios, puertas de entrada, escaleras, ascensores, etc. (Art. 3º).

De estos bienes comunes puede servirse cada propietario a su arbitrio, pero sobre la base proporcional establecida por el art. 4º y en armonía con su destinación ordinaria y con el uso regular que se precisa para no perturbar el que a los demás condómines corresponde.

Al hablar de condómines me refiero tanto al titular de la propiedad como a quien tiene el bien en su lugar, en arrendamiento, usufructo, etc. Porque cada propietario puede enajenar al tenor del art. 8º., su piso o departamento, hipotecarlo, darlo en anticresis y arrendamiento sin necesidad del consentimiento de los propietarios de los demás pisos o departamentos.

Una salvedad debiera imponerse para este caso, por la comunidad que implica este tipo de propiedad, especialmente en las que tienen una destinación residencial. Sería en extremo mortificante para los conductos la introducción a su agremiación habitacional, de una persona que por sus costumbres, sus antecedentes o sus condiciones en general, se hiciera fastidiosa si estuviesen colocados en una situación de impotencia para obtener su salida de lo que viene a formar un grupo forzado de personas o familias. Es conveniente dejar libertad al propietario para enajenar, arrendar etc., a personas o entidades que no sean vetadas por las dos terceras partes de los habitantes o conductos. No se puede olvidar que éste es uno de los pasos más avanzados que se dan en el sentido de relativizar la propiedad; que es un tipo de dominio eminentemente social y que su existencia se levanta sobre la mutua concepción de gran parte de las prerrogativas que tenía el derecho absoluto de propiedad y de los de la simple propiedad individual; y que no cabe, por

tanto, la libertad de disposición en él, si va contra el derecho de los demás. Las limitaciones al dominio deberían supeditarse por disposición especial al interés general de los condómines.

Los propietarios consorciales debieran tener un derecho de retracto para sí o para sus candidatos o de opción para todos los contratos de enajenación de uno de los predios condominales. Porque un dueño perjudicial puede destruir toda la organización dada a una asociación de propietarios de un edificio. Y no se diga que ellos, como cualquier ciudadano, tienen derecho a entrar en trato con el enajenante, porque puede resultar así un modo de burlar el intento de los condómines, dándoles a éstos un precio por encima del valor justo, o ejerciendo así presión sobre ellos para la obtención de un precio lesivo del valor real. El derecho opcional que propongo implica la enajenación preferencial en igualdad de circunstancias a quien de otra manera hubiere de ser el adquirente.

Las expensas necesarias para la administración, conservación y reparación de los bienes comunes están a cargo de los dueños condominales, en proporción a sus derechos, lo cual se determina por el valor y la ubicación del piso o departamento, en relación con el servicio a pagar. Lo mismo ocurre con los impuestos, para el pago de los cuales ha de hacerse un avalúo separado de cada uno de los pisos o departamentos de la propiedad desmembrada o particular del edificio, por parte de la entidad encargada de la administración del tributo correspondiente. Y cada propietario pagará directamente el tributo que en obediencia a la regla anterior le sea impuesto, sin consideración a los dueños conjuntos, como si se tratase de predios aislados (Art. 5 y 21).

Lógicamente, y no era preciso que la ley contemplase este caso, que la hace casuista, lo que proviene de haber sido expedida sobre el texto incorrecto del decreto a que antes hice alusión y le resta la generalidad que toda ley debe revestir, el dueño de un piso o departamento que no haga uso en forma alguna de un bien común o un servicio, no ha de contribuir a su sostenimiento. Tal es el caso del dueño de la planta baja en relación con los ascensores o escaleras, salvo el acceso a las terrazas o azoteas.

Para la reparación de los bienes comunes debe concurrir cada condómine, como ya se dijo, en proporción a los derechos que sobre ellos tenga, el modo de determinar los cuales fue ya antes expuesto. Su concurso ha de ser en dinero, según la ley, pero no parece que haya nada que es o ponga a que sea hecho en especie o en trabajo pues el art. 5º que regula la obligación de contribuir, deja campo a las estipulaciones expresas de las partes, ya que romper en este punto la libertad contractual sería establecer una sorda e insostenible esclavitud. Entre los condueños debe existir dicha libertad en lo que no derive un perjuicio para los demás mayor que el beneficio que el contrato pueda reportar para las partes.

La cuota correspondiente a cada condómine, una vez acordada por la asamblea ordinaria o extraordinaria que la decreta, o por el consejo de administración si se ha creado, o por el administrador, si se le ha concedido la facultad de fijar las cuotas ordinarias, es exigible ejecu-

tivamente, y sirve para acreditar su título copia de la resolución expedida por la entidad o persona competente.

Los daños que afectan exclusivamente una propiedad de las estudiadas, serán reparados por su dueño o locatario, en rigor de las normas del derecho civil sobre este punto. Daños de esa especie son los de decorado, cerraduras, etc. Y en cuanto a los perjuicios ocasionados por daños de un predio en otro predio condominal, debe el dueño o locatario culpable repararlos o cubrir la indemnización, que debe terminarse por los medios arbitrales que ya antes propuse. Porque la ley exige la indemnización para todos los casos, sin tener en cuenta aquellos en que no existe culpa y por los que no hay obligación de indemnizar, si se siguen los principios generales de derecho acatados por nuestro Código Civil, según los cuales de los perjuicios responde quien haya tenido culpa en ocasionarlos.

Dice el art. 15 de la ley 182 en sus incisos 2º y 3º:

"Las reparaciones de cada piso o departamento serán de cargo exclusivo del respectivo propietario: pero estará obligado a realizar todas aquellas que conciernan a la conservación o permanente utilidad del piso o departamento.

"Si por no realizarlo oportunamente estas reparaciones disminuyesen el valor del edificio, o se ocasionaren graves molestias, o se expusiera a algún peligro a los demás propietarios, el infractor responderá de todo perjuicio". Debió decirse en el inciso 2º: "Si por no realizar oportunamente por culpa estas reparaciones".

La comunidad de los bienes susceptibles de serlo en los edificios de propiedad en condominio, permanece mientras el bien que les sirve de objeto es indivisible. Este parece ser el sentido del art. 14, el cual dice que mientras exista el edificio, ninguno de los copropietarios podrá pedir la división del suelo y de los demás bienes comunes.

En sí, el edificio no es un bien común, pues precisamente la ley está dándole un régimen especial de coindendencia y de individualización relativa de las varias partes de un solo todo, que es el edificio. De modo que no es necesario pedir la división de lo que ya está diviso. Porque la división no es otra cosa que la separación de un bien en varias partes, que se adjudican a cada uno de los comuneros. Pero esa separación no impone la solución de continuidad en el predio. Basta con la particularización del bien en sus distintos sectores, de modo que cada cual tenga sobre él su derecho exclusivo. Y en la propiedad conjunta cada uno de los condómines tiene su derecho exclusivo sobre su respectivo predio, que es una parte del edificio, con elementos suficientes para tener su existencia funcional autónoma.

Puede, en cambio, ser divisible el edificio, según su forma de construcción y la posible readaptación arquitectónica que le quepa. Falla, pues, por todo aspecto el art. 14, que en su inc. 2º agrega: "Si el edificio se destruyere en su totalidad o se deteriorare en una proporción que represente, a lo menos, las tres cuartas partes de su valor, o se ordenare su demolición de conformidad con el art. 988 del C. C., cualquiera de los copropietarios podrá pedir la división de dichos bienes".

Mejor se adapta a este punto el régimen general de división para las comunidades, que establece que solo puede pedirse la división de

aquellos predios que sean divisibles, sin que al serlo sufran merma o deterioro en su valor y utilidad. Los otros pueden venderse o, mejor, rematarse en pública subasta, caso en el cual recibe el solicitante de la venta su parte en dinero. Pero una solución más eficaz es la de establecer el derecho de preferencia contractual para los condómines, ya esbozado.

Este tipo de propiedad viene a constituir una derogación de la regla de los romanos, tradicionalmente aceptada hasta nuestros días, de que el dueño del suelo lo es por arriba hasta el cielo y por abajo hasta el infierno, o sea un concepto vertical de la propiedad, contraposición del cual es esta nueva propiedad, que se llama propiedad horizontal precisamente para dar a entender que se ejerce sobre superficies horizontalmente superpuestas. La propiedad está representada por un cubo, en el que según el concepto tradicional no existen otras limitaciones que las laterales y excepcionalmente el subsuelo, cuando contiene substancias minerales económicamente explotables; según el nuevo concepto, las limitaciones abarcan las paredes laterales y los pisos de abajo y arriba. En ella no puede el propietario del último piso elevar nuevos pisos por su propio derecho, ni el de la planta baja o el sótano o subsuelo construir nuevas obras, sino con el consentimiento de los otros propietarios condominales, en forma unánime, pues todos son dueños del derecho que al consentir en la autorización de construir nuevas obras dada a aquellos propietarios, ceden o renuncian.

Más aún, considero que no basta el simple consentimiento de los condómines para que el dueño del último piso alto o bajo pueda realizar nuevas construcciones adicionales al edificio condominal. De acuerdo con el régimen dado a esta clase de propiedad, las construcciones agregadas sobre superficies horizontales del edificio, son propiedad inmueble, por entrar a ser parte de una propiedad raíz. Por tanto, su transferencia ha de ser solemne y ha de llenar todos los requisitos exigidos para la validez de los contratos solemnes, además de que debe tener la aprobación de la entidad municipal encargada de los asuntos urbanísticos, higiénicos y de seguridad, en orden a evitar que las nuevas obras puedan perjudicar la solidez del edificio, o la seguridad de los habitantes.

Hay que armonizar los distintos artículos de la ley, para llenar los vacíos que presenta. El art. 10 dispone que la inscripción de títulos de propiedad y de otros derechos reales sobre un piso o departamento debe contener todas las especificaciones de que trata el art. 2569 del C. C. Por donde se induce que el régimen de propiedad de pisos o departamentos de un edificio lo es de bienes inmuebles, que no solamente necesitan llenar los requisitos de los inmuebles comunes, sino además, los necesarios para la buena y cumplida determinación del bien en condominio.

Así, ha de contener la ubicación y los linderos del inmueble en que se halle el piso o departamento respectivo, y el número y colocación del piso o departamento en el plano que para el efecto ha de confeccionarse, sin lo cual no puede practicarse la inscripción inicial del derecho de dominio ni la de ningún otro derecho real. Dicho plano debe quedar

agregado al protocolo y ha de contener todas las especificaciones del caso, en orden a prevenir posibles confusiones.

Una ayuda positiva será la inscripción de los títulos de dominio de los pisos y departamentos —no la inscripción de los pisos y departamentos, como dice la Ley— en los libros de matrícula de la propiedad inmueble ordenados por la Ley 40 de 1.932, que tanto ha contribuido a regularizar el régimen de transferencias de la propiedad raíz y de constitución de gravámenes, limitaciones y embargos.

Los Notarios no debieran autorizar las escrituras de constitución o traspaso de los predios condominales, si al protocolo no se ha agregado una copia auténtica de la visación dada por la Dirección de Obras municipales o por la entidad que haga sus veces, a los planos y anteproyectos del edificio y el reglamento de organización del condominio. De igual modo no debieran hacer la inscripción los Registradores de Instrumentos públicos.

Ya se dijo que pueden ser hipotecados los predios condominales. Esa hipoteca puede ser futura, según autoriza el art. 9º. "La hipoteca constituida sobre un piso o departamento que ha de construirse en un terreno en el que el deudor es comunero, gravará la cuota en el terreno desde la fecha de la inscripción, y al piso o departamento que se construya, sin necesidad de nueva inscripción". Dichas hipotecas siguen las normas generales en lo que se relaciona con su mantenimiento sobre el predio, aunque la construcción existente en él se destruya y en cuanto subsiste sin variación sobre la nueva edificación que reemplace la destruida (Art. 17º).

Para esto, y con el fin de dar facilidad e incremento a este tipo de propiedad, que viene a suplir grandes necesidades, la ley en comentario autoriza a los bancos hipotecarios y a los comerciales que tienen acción hipotecaria, para conceder préstamos con garantía hipotecaria, destinados a la construcción de los edificios de condominio, hasta por el 60% de su valor, desde el momento en que se acredite una inversión del 40% del valor total del edificio.

No incluye la Ley el valor total del terreno donde se asienta el edificio, y expresamente se refiere, al conceder la autorización de préstamos, a la construcción. La razón puede ser una de dos: o la redacción del artículo no corresponde a la intención del legislador, o conscientemente se limitó la acción de los préstamos a los edificios. En favor de la primera hipótesis hay un argumento de consideración: si se quiso dar facilidades a personas poseedoras apenas de un capital pequeño con el cual pueden dar principio al logro de la constitución del predio condominal, debió pensarse que lo más costoso sería seguramente el terreno, pues estas edificaciones buscarán lugares céntricos, que vengan a obviar los problemas del transporte y demás, ya que en otra forma no tienen justificación, como adelante procuraré demostrarlo. El mayor costo será, seguramente, el del terreno y a su asequibilidad debió haberse extendido la facultad concedida a los bancos hipotecarios. Pero en favor de la segunda hipótesis militan otros argumentos: el relativo poco desarrollo de los bancos no les permite hacer préstamos de tanta consideración como los que el 60% del valor total de las edificaciones supone, acumulado con igual tanto por ciento del valor de los terrenos. Es ne-

cesario que los bancos tengan ya la seguridad de que los mutuarios poseen un bien que ha de garantizar sus préstamos, el terreno, con un valor que respalda completamente el crédito. No pueden prodigarse, y al hacer los préstamos supuestos se prodigarían, porque corren el peligro de verse convertidos en poseedores de grandes edificios y terrenos de engorroso comercio y difícil administración, incompatibles con sus funciones. Y a eso conduciría la segura iniciación de edificaciones condominiales por personas irreflexivas e ilusas, llevadas por el entusiasmo de la facilidad de los préstamos y su cuantía alta con garantía sobre el futuro del edificio, que no pudiesen cubrir su deuda, experiencia de lo cual existe en todos nuestros bancos hipotecarios, siendo así que nunca se han concedido facilidades de la especie de las vistas.

Sea voluntaria o involuntariamente, creo que el artículo en la forma como quedó redactado libra de graves riesgos a las entidades bancarias, especialmente a las oficiales.

También se faculta a los mismos bancos para la división de las hipotecas constituídas a su favor sobre edificios que vengán a quedar sometidos al régimen de la propiedad horizontal, entre los departamentos y pisos que tomen existencia autónoma; cada dueño queda responsabilizado exclusivamente por todas las obligaciones inherentes a su gravamen, pero tan solo una vez se haya realizado la correspondiente inscripción de las hipotecas divididas en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos (Art. 23).

Impone la ley por primera vez en nuestra historia jurídica, la obligación de asegurar un edificio, contra riesgos de incendio y de daños de ascensor, para las construcciones comentadas, y la de invertir la indemnización de los seguros en forma preferencial, en la reconstrucción del edificio, cuando sea procedente, a no ser que los condueños acuerden cosa diferente, caso en el que la indemnización ha de distribuirse entre los condómines, en proporción al valor de sus predios, para lo cual ha de tomarse el sector destruido o dañado, como la unidad que habrá de prorratearse de conformidad con el daño sufrido por cada uno, o el valor total de la indemnización, si es que el edificio queda totalmente destruido y no puede reconstruirse o acuerdan los interesados cosa diferente, en asamblea extraordinaria convocada para el efecto.

Es de suponer que algunos de esos seguros deberán ser tomados colectivamente por todos los condómines interesados en el edificio o en el piso por asegurar; y otros, lo serán individualmente.



Una misma necesidad de solucionar el problema habitacional que va produciéndose en las ciudades que por razones naturales o artificiales se van angustiando dentro de los límites de su extensión, por la progresiva e inevitable superpoblación, es el origen del fraccionamiento sobre planos diferentes de las tradicionales divisiones horizontales del terreno. No es, en todo caso, una institución moderna, aunque ha carecido del desarrollo de otras instituciones como la prescripción, etc., surgidas como resultado también de las necesidades vitales. Collin y Capitant remontan su origen al año de 1.561, y a la ciudad de Auxerre, donde

por primera vez se reglamentó el sistema ya establecido en poblaciones como Grenoble, que había tenido que buscar el modo de extenderse hacia lo alto, por medio de la independización de los pisos y buhardillas como propiedades autónomas, por hallarse circundada por las murallas que para su defensa habían sido construídas.

El Código de Napoleón contiene en su art. 644 normas para regular las obligaciones de los copropietarios en relación con las paredes maestras, las escaleras, los servicios comunes y los tejados y las que para la construcción y reparación de los edificios se consideraron necesarias en aquella época. Se buscaba con ello facilitar el acceso al sector urbano de los que poseían un capital insuficiente para hacerse por sus propios medios económicos a la totalidad de un predio. Pero no obstante ser éste un deseo de todo pequeño propietario, los innumerables inconvenientes que este sistema presenta fueron óbice para que sus ventajas se impusieran. Y es así como todos los poseedores de un pequeño capital han buscado la obtención de su predio limitado únicamente por los lados. Excepto en los lugares en donde esto es ya imposible, porque se ha marcado el límite de división lateral, tales como las ciudades de Roma, París, Marsella, etc. En Alemania, por el contrario, más bien que provocar la propiedad horizontal, el legislador la prohibió al expedir el Código de 1.900, que es considerado como uno de los más avanzados de nuestra época. Algunos expositores han escarbado una excusa para esto que llaman omisión, en la inmadurez de la institución. Creo que no hay omisión involuntaria, sino voluntaria prohibición, motivada por las posibilidades de desarrollo de las ciudades alemanas, que hacían innecesaria la implantación de un régimen de propiedad que solamente debe ser extrema solución de un problema que no existía entre ellos.

En Italia tiene su existencia reglamentada desde el siglo pasado, y la ley de condominio expedida por Mussolini es una de las más completas sobre este aspecto de la vida jurídica. En Chile y en Brasil está autorizada su organización, pero en la Argentina está prohibida, en cambio.

Tampoco en Colombia es nuevo el establecimiento de la interindependización de los pisos de un edificio. Tanto en Bogotá como en Medellín se implantó por medios contractuales, en condiciones tales que el propietario de un primer piso era distinto del que dominaba la planta baja. Lo que se prestó, por falta de una debida reglamentación, a innumerables y costosos litigios, cuando se ocurrió la necesidad de hacer reparaciones, de recibir indemnizaciones, etc., que al fin vinieron a desembocar en el río común de la propiedad exclusiva de todo el predio para un dueño.

En el año de 1.930 presentó el Dr. Alfonso Avila Cárdenas su tesis de grado en la Facultad Nal. de Derecho sobre este tema; en ella afirma que nuestra legislación da campo al implantamiento de la propiedad horizontal, pues la legislación civil colombiana es suficiente para dar solución a los problemas que pudieran ocurrirse, aunque, claro está, acudiendo a los tribunales para el logro de las soluciones, y siempre que los magistrados asentaran sus fallos sobre la jurisprudencia francesa.

En el mes de Noviembre de 1.946 presentó el entonces ministro

de Gobierno un proyecto de ley sobre "Régimen de la propiedad de pisos y departamentos de un edificio", que no fue aprobado por falta de tiempo o de eficiencia en los parlamentarios, y que es el mismo que se dió con categoría de decreto extraordinario el 21 de abril de 1.948, convertido posteriormente, y sin reformas importantes, en la Ley 182 del mismo año, promulgada en el Diario Oficial N^o 26905 de Diciembre siguiente.

Ni Bogotá, ni Medellín, ni ciudad ninguna colombiana, tiene, con sus varios siglos de existencia, ocupada la tercera parte siquiera de su territorio habitable y edificable. Por el contrario, la necesidad de una adecuada defensa y el espíritu latino exigían las edificaciones aledañas, divididas solamente por un muro. Pero la modernización de los sistemas de defensa y vigilancia y la conformación con nuevas influencias, han dado lugar a la ampliación de los predios y al encerramiento de las edificaciones residenciales con jardincillos o prados.

En América, y particularmente en naciones como Argentina, Colombia, Perú, etc., tardará mucho tiempo antes de que se haya generalizado el sistema del condominio. Sus condiciones urbanísticas lo impiden. Y no debe forzarse legalmente la creación de un artificioso problema que a nada conduce si no es a graves perjuicios. No quiere decir esto que deba prohibirse la propiedad horizontal. Debe propiciarse para algunos edificios y prohibirse para otros. Explico:

Nuestras ciudades, por una paradoja, buscaron para su desarrollo inicial los sectores más inaccesibles para las edificaciones, es decir, las partes altas. Asentadas en su mayoría en los llanos vegueños, trataban de evitar poblando en las partes escarpadas, los problemas higiénicos y de naturaleza que implicaban las partes bajas. Hoy los sistemas de canalización de los ríos, cobertura de las quebradas y desecación de las charcas y pantanos, dan a las ciudades más populosas, posibilidades inmensas de ensanchamiento hacia los sectores que son llamados a ser los centros de ciudades defectuosamente orientadas en su desenvolvimiento urbanístico. En este sentido debe ir dirigida la acción de los dirigentes municipales. El desplazamiento de los barrios residenciales hacia nuevas urbanizaciones, planeadas con tino y visión futurista, no tiene otro problema que el de los transportes, en evidencia más fácilmente soluble que los innumerables que una vida apretujada y una comunidad forzada traen para las relaciones sociales, para la higiene y para el progreso de los pueblos.

Nada ha sido más pernicioso que la permisión del funcionamiento de los conventillos o pasajes, en los que se vive en un ambiente de miseria y descuido, sin quien se interese por el mejoramiento de lo existente, por lo estético de las habitaciones y por hacerlas agradables, en general. Sin aseo, en un fastidioso y retrógrado gregarismo, prontamente las costumbres degeneran y tras la desaparición de la estética viene la pérdida de la ética y finalmente se convierten en escuelas de delito y bochorno. Porque no podemos perder de vista que estos fraccionamientos de la propiedad se han instituido siempre para acercar a quienes carecen de medios económicos, a los centros urbanos. Y quienes carecen de medios pecuniarios, forzosamente carecen, con pocas excepciones, de educación, y se nivelan por lo bajo y no poseen los fre-

nos morales y sociales bastantes que les permitan esta clase de convivencia próxima sin el sacrificio de la dignidad y la abajación de los métodos vivenciales. Fueron estas razones las que impulsaron al legislador argentino a prohibir la propiedad horizontal en todo el territorio nacional.

Porque la propiedad horizontal es, en síntesis, la conformación de la propiedad a la vida cuasi-propia de las pensiones, hoteles y casas de hospedaje con una dependencia menor.

Contribuye al rechazo de la implantación de la propiedad horizontal la idiosincracia de nuestro pueblo. Entre los pueblos sajones pueden realizarse instituciones de gran adelanto jurídico, por el carácter especial de las distintas poblaciones, porque en ellos concurren elementos raciales que dan cabida a la congregación de personas sin el obstáculo de colisiones permanentes. E igual ocurre con otros pueblos de Europa. Pero en España y en Latinoamérica, pueblos individualistas y rebeldes, de carácter independiente y unipersonalista, ello no es posible, especialmente en la América latina, donde se agrega la incultura del aborigen. Todo lo cual se opone a la congregación familiar que exige la propiedad horizontal residencial.

Los vicios que conlleva un régimen de la amplitud irrestricta del de la ley 182 para el múltiple condominio de los edificios, prontamente precipitarán una regresión hacia los sistemas de la comunidad vivencial por la entreveración de las necesarias fronteras familiares y las fricciones sociales que lógicamente resultan de un *modus vitalis* que en mucho se acerca a la vida común, institución bárbara de perniciosos efectos, la restauración de la cual ha constituido un desastroso y nocivo fracaso en todas las ocasiones y latitudes en donde se ha ensayado. Ni la comunidad de bienes ni, mucho menos, la de personas —y no involucre el concepto de lo social— son aconsejables y deben evitarse hasta donde ello sea posible. Pero en último término debe regimentarse en forma cuanto más completa mejor, aquella comunidad de bienes que no envuelve la de personas en relaciones no comerciales o puramente económicas.

Quiere decir lo visto que debe descartarse el sistema de la propiedad conjunta o prohibirse? No en general. La ley, que no puede contemplar todos los casos y situaciones que su funcionamiento puede ocasionar, por ser expedida para todas las ciudades de la República, ninguna de las cuales posee caracteres que la asemejen a otra, debe autorizar el sistema, pero solamente en ciudades que pasen de cien mil habitantes. Porque las que tienen una población inferior, apenas se hallan en embrión y no pueden, por tanto, verse abocadas a problemas que resultan generalmente en ciudades de un avanzado desarrollo urbanístico y popular. Por su estado incipiente, debe evitarse en estas todo hecho que pueda oponerse a su desarrollo, y procurar que su desenvolvimiento se efectúe conforme a una tendencia de amplitud y separación entre las construcciones, de modo tal que pueda la ciudad ampliarse sin dificultades en el futuro.

Es que en la forma como quedó la ley 182 del año pasado concebida, prontamente nuestras más humildes poblaciones tendrán todas sus propiedades asomadas a la plaza única, encaramadas una sobre otra

en forma defectuosa, despreciando las amplias planicies que tienen para su extensión, con notorio perjuicio para su progreso.

Esto en lo que toca con los edificios residenciales. En cuanto a los comerciales, no solamente es necesaria sino conveniente la división de los edificios en pisos y departamentos independientes en su propiedad. Porque nada se opone a que el comercio esté circuido a un sector más o menos estrecho, lo que, por el contrario, facilita el movimiento de la ciudad, el canje comercial y la vida económica de las ciudades. Creo que el comercio debe ser estrechado o agrupado territorialmente. Sería magnífico que cada comerciante pudiese contar con su local propio en una primera planta o en un segundo o tercer piso de un edificio situado en el centro de la ciudad. Esto se prestaría a la creación de grandes y lujosos edificios de comercio, al incremento de los establecimientos y, en fin, al perfeccionamiento de los almacenes, muchos de cuyos propietarios tienen que estar sometidos a la esclavitud de la incertidumbre por la carencia de locales propios que les permitan estabilizar sus negocios.

El comercio y las oficinas públicas y privadas deben ser agrupadas, porque es a su alrededor donde se registra la diaria dinámica de las ciudades, y debe, entonces, disminuirse lo más posible, su extensión territorial, para que se haga más rápido, fácil y accesible el movimiento de los ciudadanos en ellas, lo que notoriamente contribuye al mejoramiento de las relaciones inter-económicas urbanas. Para esta clase de establecimientos debe darse un buen incremento a la propiedad de pisos y departamentos de un mismo edificio, pues los propietarios generalmente con mejores capacidades económicas que los de edificios residenciales de esta misma clase, pueden extenderse hacia arriba, ceder amplias fajas para andenes, vitrinas, etc., que den mayor seguridad al comprador y mejor aspecto a la oficina, a la vez que la propiedad de esas localidades no da margen a los serios tropiezos que produce el dominio residencial, pues no hay sobre ellos el ánimo personal y de familia que conlleva éste. Es que las relaciones puramente económicas son más fácilmente organizables y sus problemas menos difícilmente solubles que las relaciones puramente humanas y familiares.

Hay que ahorrar tiempo en el trabajo, para no tener que ahorrarlo en la vida social y familiar en el descanso.

El autorizado urbanista francés Raul Dautry en su artículo sobre "Racionalización de las ciudades" dice: "Las ciudades modernas en general, están superpobladas, son malsanas y socialmente peligrosas; sus alrededores son anárquicos y horribles, y su vida social no existe. Ambos ahuecan literalmente a sus habitantes, los consumen sin renovarlos. La aglomeración racionalizada y armónica de las familias en núcleos aireados, llenos de sol, organizados y bien atendidos, es la única forma de aumentar el número, la calidad y el rendimiento de los individuos. Ha llegado el momento de elegir entre la incoherencia de ayer y el orden hacia el cual tienden las corrientes actuales sobre el individualismo nefasto, y una organización disciplinada, sin la cual nada es grande ni fecundo y nada puede ser realizado".

Al respecto, el urbanista suizo Ch. Jaenneret, más conocido con su pseudónimo de Le Corbusier, presenta en su libro "Cuando las catedrales eran blancas" interesantísimas iniciativas que han dado campo a

prolongadas discusiones entre los urbanistas colombianos, sobre las posibilidades de su aplicación a nuestras ciudades. Toca la principal iniciativa con la propiedad de pisos y departamentos de un mismo edificio, y es por ello y por el afán de todo profesional de tratar los temas que no son de su resorte —por lo que introduciré mi parte que puede ser una de las de andar—, para esbozar algunos reparos a su implantación en nuestras ciudades, luego de haber hecho una síntesis de la iniciativa y de los argumentos que la sustentan.

Parte de la revolución total de la arquitectura y la rebelión contra los estilos y sistemas tradicionales. "El argumento capital en defensa de mis propuestas —dice— de reforma arquitectónica y de reorganización de las ciudades lo constituye, desde el punto de vista norteamericano, el hecho de que se ha abusado del día solar. Como resultado de la imprevisión y de la insaciable voracidad de dinero, se han seguido infortunadas iniciativas en materias urbanísticas. El desarrollo de las ciudades se ha guiado solo por interés y en contra del bienestar humano. Sólo la subversión de esta situación equivocada puede asegurar los más elementales bienes. Entre las veinticuatro horas del día solar debe reinar el equilibrio". Encuentra desequilibrio en la siguiente división del día: 8 horas de sueño; 1½ horas de movilización matinal y 1½ de movilización vespertina; 8 horas de trabajo y cinco horas de ocio. Las cinco de ocio que compensan las ocho de trabajo, lo son de un ocio inútil, pues el ciudadano las tiene que gastar en juegos de salón, cafés, etc., porque carece de campos de deporte, de piscinas de natación, de grandes y poco costosas pistas de baile. Con lo que no hay compensación entre el desgaste y el reconstituyente. Y, de otro lado, se gasta más tiempo del conveniente en la movilización, como resultado directo de la dispersión de las ciudades, algunas de las cuales, como Chicago y Nueva York, miden hasta 60 millas de diámetro. Esto produce en el trabajador un cansancio que lo hastía y le resta fuerza a las relaciones humanas y familiares, ya que en la mayoría del tiempo hay separación entre marido y mujer, elemento que, junto con la neurosis del desequilibrio mismo, propicia el desquiciamiento de la familia, célula vital de la sociedad.

La solución es, entonces, volver a acercar el trabajador a su casa, y en su casa a su esposa y a los placeres que ésta puede proporcionar y a su familia. Cómo hacerlo? Aproximando las residencias al centro lo más posible, y lanzando hacia arriba, en forma que no disperse, las ciudades, más bien que hacia los costados. En síntesis, concentrando de nuevo las ciudades. Pero no de una manera arbitraria e irregular, sino por el modernísimo sistema que propone: En la disposición actual de las ciudades, una manzana de ellas está compuesta por la agregación de edificaciones aledañas unas de otras, divididas sólo por un muro, independientes y completas, es decir, están edificadas en su casi totalidad. Le Corbusier predica la necesidad de ocupar solamente una parte de la manzana con edificaciones, las que se levantarían una sobre otra, y de dedicar el resto para jardines, piscinas, campos de tennis y otros deportes, etc., que vengan a ser comunes y a ampliar las posibilidades higiénicas de la ciudad.

Pero no consulta dicha idea, que es en teoría urbanística de una belleza tentadora, los caracteres de las ciudades y la idiosincracia de

los pueblos. Particularmente, en Latinoamérica fracasaría el ensayo porque el espíritu individualista del pueblo se opone a la comunidad de los bienes, de un lado. De otro, nuestra típica preocupación por los demás y la severidad en la crítica de los actos ajenos, unidos a nuestra generalmente expansiva y grandilocuente manifestación anímica, son suficientes para hacer fracasar en pocos meses ese tipo de congregación familiar. Porque allí nadie podría vivir su vida propia y la llegada tarde del marido del departamento vecino y la disparidad de costumbres de la bella empleada del piso de arriba con las de la fea señora del de abajo, destruirían la necesaria unión que tiene que existir entre los convecinos.

Mientras más tiempo se lleven las relaciones inter-económicas antes del contacto directo, menos rinde el trabajo. Una jornada de ocho horas en una ciudad de comercio territorialmente difuso es agotadora y menos fructuosa que lo que sería una de seis horas en la misma ciudad si su comercio estuviera en una zona estrecha, que exija poco tránsito entre las células económicas.

Considero la dispersión de las residencias necesaria y creo que no es ella la causa del estado de vida que anota Le Corbusier. Lo es la dispersión de los edificios de empresas. Su aglutinamiento, el acercamiento de unos con otros, ahorra tiempo y da elasticidad a la economía. El tránsito concurrido de los vehículos, la estrechez de las calzadas, las inmensas extensiones que el comercio ocupa, restan rendimiento al trabajo. Obsérvese en ese sentido la tendencia de los grandes almacenes a agrupar en secciones dentro de un mismo local o edificio lo que antes era motivo de distintas y alejadas sucursales o agencias. E igual ocurre con las oficinas. Y a la vez, el estrechamiento de las dimensiones comerciales y empresarias de la urbe produce de hecho el acercamiento de las residencias de los trabajadores.

La construcción de edificios que ocupen solamente las dos terceras partes de cada manzana y dejen el resto para andenes, ampliación de calles y avenidas o para gramas y lugares de descanso, mejoraría el aspecto de la ciudad y contribuiría eficientemente a su progreso. Pero mientras la ciudad tenga hacia donde extenderse, debe mantenerse la separación e individualidad de las residencias, hasta donde las circunstancias lo permitan, ordenando la construcción de parques, jardines y campos de deporte y diversión en cada barrio o sector residencial. Con esto se obtiene que el movimiento comercial se centralice en los lugares en donde es necesario, y vaya desalojándose de los residenciales, en donde estorba y perjudica.

Es evidente que el tiempo está mal distribuido y que hay una defectuosa comprensión del día solar. Que a ocho horas de trabajo deben corresponder ocho de sueño, siete de ocio y una de movilización. De manera que no haya que sacrificar tiempo al sueño para atender al ocio, que es necesario. Falta espíritu, porque falta tiempo para cultivarlo. El hombre carece de ocasión para estar consigo. Hay que ahorrar tiempo en el trabajo y no en la vida social y familiar y en el descanso, dije antes. Y eso no se logra aglomerando las residencias sino los sectores laborales, y dando a aquéllas amplitud expansiva, parques, paseos, jardines y diversiones. A lo que no se opone la pobreza de las gentes, que con un mayor alejamiento de la ciudad pueden conseguir tierras ba-

ratas y comodidades a poco precio, y en lo cual debe ser desvelado auxiliar el gobierno, por sí o por medio de disposiciones que obliguen a los empresarios a facilitar a sus trabajadores pobres, casas individuales funcional y técnicamente levantadas.

Pero, se dirá, estamos condenados a mantener el estado de cosas que vemos, porque los sectores sobre los que habría de operar el cambio son de gran costo, y es difícil convencer a sus propietarios de que la cesión de unas cuantas varas, que constituye aparentemente una pérdida, es en sí una magnífica ganancia. No es así, sin embargo. Hay obstáculos, como para todo, más no insalvables. Una aguda intervención de las entidades municipales, por el sistema de la valorización, y la popularización de estas ideas, serían grandemente benéficas para la ciudad. Se podría llegar hasta la expropiación de los terrenos o predios que un grupo de potenciales condómines escogiese para levantar su edificio y atender las normas dadas al respecto, por tratarse de un hecho de interés social evidente.