

la primera. Igualmente deben eliminarse las relativas al contrato de servicios, que pueden pasar a ser objeto de una Ley laboral especial.

La legislación complementaria sobre Inquilinato ha de ser revisada, por cuanto, en vez de favorecer los intereses de los contratantes, ha oscurecido el contrato de arrendamiento del Código civil.

B) En la Constitución, se hace indispensable equiparar los derechos de la mujer y varón, tanto en lo relativo al sufragio como en la opción a los cargos públicos y al ejercicio profesional. Debe completarse el concepto de la propiedad con la moderna concepción de función social, y ampliarse la facultad de expropiación de inmuebles por causa de necesidad y utilidad públicas, con el de expropiación de empresas.

C) El Código de procedimientos parece necesario, a juicio de la Corporación forense, de una revisión total, especialmente en lo criminal, sin que se precisen los puntos concretos de aquélla.

El sistema judicial se estima imperfecto. Constantemente se denuncian graves irregularidades en la actuación de los Juzgados de Paz, así como en los de Instrucción y de Letras. Se propugna la retribución de los magistrados inferiores en forma de sueldo y la división de las actuaciones en sumario y plenario, atribuidos respectivamente a jueces distintos.

D) Deben, finalmente, elaborarse leyes sociales de protección a los trabajadores adultos y niños, y de creación del Seguro laboral total con base en las aportaciones del Estado y en los impuestos sobre la renta.

ARTURO GALLARDO RUEDA

*Letrado del Ministerio de Justicia*

## 2. La ley boliviana de propiedad horizontal

Después de la aceptación argentina del sistema, casi todos los países sudamericanos se inclinan en favor de la propiedad horizontal, promulgando leyes al efecto. Naturalmente, cada una suele representar progresos más o menos notables sobre las anteriores. La boliviana, de que hoy damos cuenta en este breve resumen informativo, contiene normas de importancia en materia de administración del edificio poseído por pisos, que tanto ha preocupado a los civilistas y especialmente a los europeos continentales.

La nueva Ley boliviana es de 30 de diciembre de 1949, pero tal vez poco conocida aún entre nosotros. Consta de treinta y dos artículos, divididos en cuatro Títulos, cuyo contenido exponemos sucintamente a continuación:

### *Título I.—Disposiciones generales (art. I-II).*

Cada propietario es dueño exclusivo de su piso o departamento y copropietario de los bienes afectos al uso común. Se reputan bienes comunes los necesarios para la existencia, seguridad y conservación de edificio y los que permitan a todos y a cada uno de los propietarios el uso y goce del piso o departamento de su exclusivo dominio, tales como el terreno, los cimientos, los muros exteriores y fundamentales, la obra gruesa de los suelos, la te-

chumbre, la habitación del portero y sus dependencias, las instalaciones generales de calefacción, refrigeración, energía eléctrica, alcantarillado y agua potable, los vestíbulos, terrazas, puerta de entrada, escaleras, ascensores, patios, pozos y corredores de uso común, desagües de aguas pluviales, etcétera. El derecho de cada propietario sobre estos bienes comunes es proporcional al valor del piso o departamento de su dominio. En proporción a ese mismo valor debe contribuir a los gastos concernientes a los mismos, incluso administración y pago de servicios y primas de seguros, salvo pacto en contrario. Los derechos y obligaciones de cada propietario, respecto de los bienes comunes, son inseparables del dominio, uso y goce de su respectivo piso o departamento. Por consiguiente, en la transmisión, gravamen o embargo de un piso o departamento se entenderán comprendidos esos derechos, y no podrán realizarse esos mismos actos con relación a ellos, separadamente del piso o departamento a que pertenezcan. Cada propietario de piso usará del suyo y de los elementos comunes en forma ordenada y tranquila, según su destino ordinario y sin perturbar el uso legítimo de los demás. Queda prohibido destinarlo a actividades peligrosas, insalubres o inmorales. La contravención de estas prohibiciones se sanciona con multa, arresto hasta quince días y cesación de la perturbación, sin perjuicio de las indemnizaciones a que hubiere lugar. Cada piso, con sus elementos comunes del edificio, puede ser libremente hipotecado o gravado. Su inscripción en el Registro requiere la presentación del título y el plano.

*Título II.—De la administración del edificio (art. 12-16).*

Los comuneros pueden convenir un Reglamento normativo de la copropiedad y sistema de administración del edificio, en escritura pública inscrita necesariamente en el Registro de Derechos Reales, incluso aunque no esté totalmente construido. La falta de dicho reglamento o sus lagunas se suplen con las reglas legales siguientes: a) El administrador es designado por mayoría de los copropietarios que representen, por lo menos, dos tercios del valor total de la finca. Se entiende reelegido si, transcurrido el año a que legalmente se extienden sus funciones, no se procediera a nueva designación. Puede ser removido en cualquier momento con la misma mayoría. Caso de desacuerdo entre los comuneros, el Juez designa administrador a uno de ellos. En tanto se produce tal designación, cualquiera de los copropietarios puede ejecutar por sí solo los actos de administración y conservación. Las funciones del administrador son el cuidado y vigilancia de los bienes y servicios comunes y la ejecución de actos urgentes de administración y conservación y de los acuerdos de asamblea; recauda de los copropietarios lo que a cada uno correspondiera en los gastos comunes; vela por la observancia de la Ley y del Reglamento de comunidad, y la representa en juicio contra cualquiera de los copropietarios o contra terceros. b) Todos los asuntos no urgentes serán resueltos en asamblea de comuneros, convocada por el administrador o por alguno de los propietarios interesados, o por el Juez en defecto temporal del administrador. Actúa de presidente el mayor interesado en el edificio. La reunión válida exige la presencia, al menos, de quienes representen tres cuartas partes de su valor. Cada propietario tiene un solo voto que será proporcional

al valor de su piso o departamento». Los acuerdos se toman por mayoría de concurrentes que representen los dos tercios del valor del edificio. Sin embargo, los que se refieran a imposición de gravámenes extraordinarios, mejoras voluntarias y los que supongan alteración sensible en el goce de los bienes. Si, después de dos citaciones, no se reünere el quorum necesario, el administrador o cualquier propietario podrán solicitar del Juez que adopte las medidas que procedan.

*Título III.—De la destrucción total o parcial del edificio y del seguro (17-20).*

Mientras exista el edificio, ninguno de los propietarios podrá pedir la división del suelo y demás bienes comunes. Destruído el edificio en sus tres cuartas partes, al menos, podrá dividirse. Si la destrucción no fuera tan importante, los comuneros contribuirán proporcionalmente a la reparación. Todo edificio dividido horizontalmente deberá estar asegurado contra riesgo de incendio. Nada dice la Ley sobre la participación de los comuneros en el pago de las primas ni en la distribución de la indemnización, pero hay que suponer vigente el mismo régimen de proporcionalidad.

*Título IV.—Disposiciones varias (21-32).*

La construcción de un edificio que haya de dividirse horizontalmente exige autorización municipal, que se concede previos unos informes técnicos. Quienes proyecten construirlo podrán solicitar del Ayuntamiento la expropiación del solar que les interese.

ARTURO GALLARDO RUEDA  
*Letrado del Ministerio de Justicia*

### 3. Intervención del doctor Alberto Blanco, de la Universidad de La Habana, en la sesión del día 11 de julio de 1950, sobre el tema «Modificaciones de los efectos de los contratos» (\*)

Quiero referirme a la inseguridad, a la falta de garantía, a la desconfianza que pueda llevar consigo el poner en manos del juez la facultad extraordinaria de modificar los efectos de un contrato entre partes, no obstante la tendencia favorable que se observa en los textos legales aquí citados, como el Código egipcio y el reciente Código civil de Italia.

Yo puedo ofrecer, más con carácter informativo que como labor de investigación, algunos antecedentes de la legislación ordinaria y constitucional cubana, cuyas raíces en este último aspecto pueden encontrarse en la Constitución de los Estados Unidos y en las decisiones de la Corte Suprema de aquel país, que juzgo de interés y pueden acaso servir de criterio directriz sobre la materia, aunque es necesario reconocer que el sistema entre nosotros vigente

---

(\*) Por su especial interés y por amable autorización del autor se publica íntegro este informe, presentado por escrito por el Prof. Blanco para suplir las deficiencias de la traducción, reproduciéndose lo más exactamente posible lo que se dijo en la sesión.