

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.

requiere una elaboración técnica más completa y conclusiones seguramente más precisas.

Entre nosotros, el principio de la libertad de contratación y el respeto a las convenciones entre partes, tiene rango constitucional; aunque no se le formule de manera concreta, los derechos subjetivos para las partes contratantes, derivados de los contratos que libremente otorguen, tienen el respaldo de la Constitución y a su tenor pueden ser defendidos y conservados.

Dos preceptos del texto fundamental resumen esta defensa de los derechos del individuo; uno, que declara nulas o sin valor las disposiciones del Poder Legislativo o del Ejecutivo en cuanto alteren o modifiquen las obligaciones civiles que nazcan de los contratos o de otros actos u omisiones que las produzcan; y el otro, que declara la no retroactividad de la ley, como principio obligatorio para el legislador, no sólo para el juez. Sin que sea menester hacer la exégesis de estos artículos, puedo afirmar que el límite señalado por la propia Constitución a los referidos preceptos es el de la utilidad general o el del orden público, los que, en definitiva, apreciará el Tribunal Supremo, mejor dicho, el Tribunal de Garantías Constitucionales y Sociales, al decidir las cuestiones que sobre el particular se le planteen. Esto significa que aún el Poder Legislativo, como el Ejecutivo, vienen obligados, por mandato de la Constitución, a respetar los derechos que para las partes se derivan de un contrato legalmente celebrado; y que el individuo puede reaccionar contra el acto legislativo o administrativo, en defensa de sus derechos, utilizando la vía o el recurso de inconstitucionalidad, a fin de que se declaren sin valor alguno aquellas disposiciones desconocedoras de sus derechos voluntariamente establecidos.

Hay un control, por la Corte Suprema, o Tribunal de Garantías, de los actos de los otros poderes, como medio de asegurar la existencia de un estado consustancial al régimen democrático.

Si tal control existe para los señalados actos, en relación a los poderes legislativo y ejecutivo, es lógico entender que deba igualmente existir para los actos o para las decisiones de los funcionarios, jueces y tribunales, que ejercen el poder jurisdiccional. Si este control se estableciera debidamente para evitar los posibles excesos de los jueces y magistrados en el uso de esa facultad excepcional de modificar los efectos de los contratos, creemos que sería la mejor medida limitativa que se pudiera adoptar, y el sistema, más o menos, podría asentarse sobre estas bases:

Es claro que las decisiones de los jueces están sujetas a los recursos que las leyes ordinarias otorgan para invalidarlas o modificarlas por vía de apelación, casación, etc.; pero como todos sabemos, gran número de resoluciones de los tribunales de instancia escapan al control de la Corte de Casación, aun en materia del mayor interés general y, particular. En Cuba, desde fecha reciente, la vía extraordinaria de la inconstitucionalidad se otorga aun en aquellos procedimientos en los que, por la ley ordinaria, no se concede a la parte el recurso de casación contra el fallo definitivo; pero—y aquí es preciso utilizar un poco la exposición—esa vía de inconstitucionalidad no se concede contra el fallo del Juez o de una Sala de Audiencia, en sí mismo considerado, sino contra las leyes, decretos u otras disposiciones, de los poderes legislativo

o ejecutivo, que hayan sido objeto de aplicación en el fallo que se impugna, en cuanto se estime que ellos infringen algún precepto de la Constitución.

Como se ve, tal parece que el individuo se encuentra mejor protegido contra los actos de los poderes legislativo o ejecutivo que contra las decisiones de los jueces, pues éstas, *en sí mismas*, no pueden ser impugnadas por inconstitucionales, aun cuando en efecto pudieran desconocer en el caso concreto que se examine, algunos de los derechos de carácter individual que la Constitución protege en los términos ya expuestos.

Hay que advertir, sin embargo, que este sistema, en el punto que ahora se considera, no se encuentra establecido en la ley y que la imposibilidad, por tanto de impugnar las decisiones de los jueces en vía de inconstitucionalidad, cuando efectivamente violen preceptos de la carta fundamental, es sólo relativa, por tener un mero carácter jurisprudencial, acorde con repetidas sentencias del tribunal pleno del Supremo (que hasta hace poco conocía de los Recursos de Inconstitucionalidad), sin que a estas horas sepamos si tal ha de ser el criterio del Tribunal de Garantías Constitucionales recientemente organizado.

Bastaría, por tanto, abrir la puerta, por decirlo así, a la impugnación de las sentencias de los jueces y tribunales de instancia, por vía de inconstitucionalidad, cuando efectivamente desconozcan esos derechos civiles nacidos de los contratos u otros actos u omisiones que los produzcan, o cuando dieren carácter retroactivo a una ley, con desconocimiento de esos mismos derechos, para completar el sistema sintéticamente expuesto y para asegurar la defensa de las partes en un contrato frente a los posibles excesos de los jueces que, en uso de la facultad que se les concediera, alterasen o modificasen sus efectos.

La conclusión nos parece enteramente lógica e indiscutible. Si una ley o un decreto del Poder Ejecutivo no pueden desconocer los repetidos derechos del individuo, no es dable admitir que pueda hacerlo un juez o un tribunal. Cuando las decisiones de éstos pueden ser sometidas al control de la Corte Suprema, por la casación ordinaria, ésta sería suficiente defensa de los derechos conculcados o desconocidos en la sentencia que se impugna; mas cuando esa vía de casación no se concede y el juez precisamente se pronuncia sobre derechos que se derivan de contratos entre partes o aplica a éstos disposiciones con violación del principio constitucional de la no-retroactividad, parece evidente que el fallo dictado, acto jurisdiccional, debe estar sometido a idéntico control que el que corresponde a los que dimanen de los poderes legislativo y ejecutivo. Este es un pequeño vacío en nuestro sistema, en cuanto, según se ha dicho, las decisiones de los jueces sólo pueden ser impugnadas ante el Tribunal de Garantías Constitucionales en lo que se contrae a la aplicación que hagan de leyes, decretos u otras disposiciones que se estimen contrarias a la Constitución. Ampliando la posibilidad de impugnación a la de las resoluciones judiciales, consideradas en sí mismas, en cuanto contradigan los preceptos constitucionales mencionados, lograríamos una adecuada y sólida defensa del individuo y, más propiamente, de las partes contratantes, en aquellos casos, no pocos seguramente, en los que el juez, al hacer uso de la facultad extraordinaria de que se trata traspasara los límites justos, morales y equitativos de la razón y del derecho.

Esto dicho, señores, podéis fácilmente deducir que no soy contrario al criterio de la modificación de los efectos de los contratos, por el legislador o

por el juez, siempre que medien esas razones de orden público, utilidad social, etcétera, que le sirven de fundamento, o siempre que se produzcan una alteración importante de las circunstancias dentro de las cuales el contrato hubo de otorgarse aplicándose la doctrina de la imprevisión o cualquier otra de las que aquí han sido tan brillantemente expuestas; ya estableciendo una regla general, ya dictando disposiciones especiales cuando las circunstancias lo exijan, según preconizaba el eminente Profesor Monsieur Rouast; pero me atemoriza mucho el poner en manos de los jueces la facultad arbitraria de pronunciar esa modificación y pretendo, claro está, fijar un límite o establecer un control efectivo a sus posibles excesos.

Si los que el poder legislativo pueda cometer se hallan sujetos al control del Tribunal de Garantías, en los términos ligeramente expuestos, no obstante residir en este poder, o representar la soberanía popular, no existen razones lógicas para que igual freno no se establezca en relación a las decisiones judiciales desconocedoras de los derechos de las partes contratantes, dentro de los contornos ya señalados.

Recordemos, señores, que el Derecho Civil, y más propiamente el Derecho Contractual, es el último refugio de las libertades individuales; el ya muy pequeño campo dentro del cual el hombre puede desenvolverse en su vida de relación y en el seno de la sociedad, sin que la ingerencia estatal absorba por completo sus actividades; es un coto cerrado, cada día más limitado, que debemos defender; de donde la necesidad de que sus posibles invasiones encuentre en el ordenamiento legal los medios propicios de su justa represión y, acaso también, de su justo castigo.

4. La nueva ley italiana sobre arrendamientos urbanos de 23 de mayo de 1950

Esta reciente ley orgánica de arrendamientos urbanos, cuyo proceso de elaboración parlamentaria ha durado más de año y medio, regula en seis capítulos todo lo referente a prórroga de contratos (arts. 1-11); aumento y regulación de rentas (arts. 12-19); subarriendos (arts. 20-26); algunas disposiciones comunes a los capítulos precedentes (arts. 27-32); desahucios (arts. 33-38), y disposiciones finales y transitorias (arts. 39-48).

1.º *Derecho de prórroga.*—La Ley establece, en su primer artículo, una nueva prórroga que viene a sumarse a las ya concedidas ininterrumpidamente desde 1940 por disposiciones legales anteriores (1). En la redacción definitiva del proyecto de ley, las Cámaras se apartaron del criterio propuesto por el Gobierno para fijación de la prórroga, consistente en la concesión de un plazo muy superior durante el cual se entendían prorrogados los contratos, junto a la solemne declaración de que, agotado éste, se volvía al régimen de libertad de contratación. Las Cámaras consideraron más oportuno el sistema de la

(1) Esto representa un aspecto del régimen vinculado o vinculativo de los arrendamientos. El otro aspecto, bloqueo de rentas, tiene inicio en Italia, anteriormente, con el Real Decreto-ley de 5 de octubre de 1936.