

V. ACTUALIDAD JURIDICA ARGENTINA

Por el Profesor Lisardo NOVILLO

Crónica de las actividades en la Facultad de Derecho y C. Sociales de la Universidad Nacional de Córdoba en el año 1948

La Facultad, representada por sus profesores especializados, ha participado en el Congreso de Derecho Procesal, realizado en Salta en el mes de septiembre, y de Derecho Comparado, en Montevideo, reunidos en el mes de noviembre, en el cual han estado representadas todas las naciones latinas americanas

La Delegación que concurrió a Salta, formada por los profesores de Derecho Procesal doctores Ernesto S. Peña, Luis Juárez Echeagaray, Alfredo Vélez Mariconde, Jorge Clariá Olmedo, Narciso Rey Nores e Isidro Somaré, estos dos últimos profesores de Legislación del Trabajo, estuvo presidida por el Decano de la Facultad, Dr Lisardo Novillo Saravía, quien fué designado Vicepresidente honorario y designado para hacer uso de la palabra en los actos de propaganda del Congreso, y cuya presentación hizo el Presidente del Congreso, profesor Hugo Alsina. Es satisfactorio hacer constar que en los debates y en las conclusiones intervinieron con eficacia los delegados de esta Facultad. En este Congreso, invitado por las autoridades encargadas de la organización, el Dr. José Zeballos Cristobo tuvo importante participación en esos trabajos.

El Dr. Ernesto Cordeiro Alvarez llevó al Congreso Internacional de Montevideo la representación de esta Facultad. El Decano de la Facultad de Derecho de la capital uruguaya hizo llegar a esta Facultad sus felicitaciones por la actuación del Dr. Cordeiro Alvarez.

LA CÁTEDRA ESPAÑA

Por la vinculación con la Madre Patria, especialmente fomentada por el señor Presidente de la República, que ha determinado, con visión de estadista, una corriente hispánica que defina y robustezca nuestro ser histórico, el Decano, Dr. Novillo Saravía, proyectó la creación de la "Cátedra España", que tuvo una brillante inauguración con motivo de la conferencia sobre el Quijote que dió el poeta y pensador D. José M. Pemán, a quien presentó el señor Decano.

Posteriormente la han ocupado, con gran éxito, publicistas españoles de renombre, como D. Camilo Barcia Trelles, el Dr. Alfonso García Gallo y el polígrafo Dr. Iain Entralgo, quienes disertaron ilustrando cuestiones históricas, filosóficas, literarias, etc. Esas conferencias, así por los asuntos tratados como por el prestigio de los huéspedes, han sido muy provechosas por las vinculaciones que ha determinado el contacto de aquellos profesores con los nuestros y por la inquietud intelectual e interés que despertaron dentro de la Facultad y fuera de ella.

OTROS CONFERENCIANTES

La Facultad recibió también la visita de otros personajes extranjeros de fama mundial. El profesor de la Universidad de París René David disertó sobre "Legislación Comparada", materia en la que es reputado mundialmente como maestro; dió también una conferencia el eminente profesor procesalista Francisco Carnelutti y el filósofo José Ruggero, cuya reciente muerte ha impresionado al mundo entero.

PROFESORES DE BUENOS AIRES

En dos oportunidades esta Facultad ha recibido la visita de profesores de Buenos Aires. En la primera vino una Delegación presidida por el Dr. Lucio E. Moreno Quintana, hoy Vicedecano de la Facultad de Derecho, e integrada por los profesores Dres. Marcelo Sánchez Sorondo y Mario Amadeo, los que fueron presentados por los profesores de las mismas materias que aquellos enseñan Dres. Baquero Lazcano, Carlos R. Melo y Carlos Castellano Garzón. Por una coincidencia hubo disparidad de opiniones en la posición doctrinaria de aquellos y éstos, circunstancia que sólo permite afirmar diferencia en las corrientes ideológicas en que unos y otros se informan. Tal hecho no menguó la cordialidad que reinó en todos los momentos entre visitantes y visitados.

Más tarde, en el mes de septiembre, la Facultad recibió con especial complacencia la embajada que presidió el entonces delegado interventor, Dr. Carlos M. Lascano, hoy Decano de aquella Facultad de Derecho, e integraban un grupo de profesores y estudiantes. Vino con ellos el Coro Universitario, cuya actuación fué muy aplaudida.

A los profesores que debían ocupar la cátedra los presentó el profesor de Derecho civil Dr. Lisardo Novillo Saravia (h.), y en días sucesivos disertaron los Dres. Adelchi Carlomagno, Guillermo Borda, Raimundo Salvat y la doctora Casagné Serré, Director del Instituto de Asistencia Social, cuya exposición sobre "Protección de menores" fué muy aplaudida. Como la visita tenía el carácter de un homenaje al ilustre codificador Dr. D. Vélez Sársfield, depositaron una placa de bronce en el templete en el que se conservan los manuscritos del Código y su biblioteca.

También ocupó la cátedra de Ética y Práctica Procesal, invitado por el profesor de la materia, el Dr. Héctor Llambías, profesor de la Universidad de Buenos Aires. Dictó un cursillo de tres conferencias, con muy buena asistencia de profesores y alumnos.

EXTENSIÓN UNIVERSITARIA

Por pedido del señor Rector se creó el curso de Capacitación obrera. A título de ensayo se han dictado durante el año clases sobre Legislación obrera y Accidentes de Trabajo y despido a cargo de los profesores Dres. N. Rey Nores e I. Somaré, de esta Facultad, y del Dr. Sársfield Otero, de la Facultad de Ciencias Económicas, cuya colaboración se pidió por su especialización en materia de accidentes del trabajo y despido. Se han dictado 57 clases.

PROPIEDAD HORIZONTAL

LEY 13.512, DE 13 DE OCTUBRE DE 1948

TEXTO DE LA LEY

La ley de referencia expresa lo siguiente:

Artículo 1.º Los distintos pisos de un edificio o distintos departamentos de un mismo piso o departamentos de un edificio de una sola planta, que sean independientes y que tengan salida a la vía pública directamente o por un pasaje común, podrán pertenecer a propietarios distintos, de acuerdo a las disposiciones de esta ley. Cada piso o departamento puede pertenecer en condominio a más de una persona.

COMUNIDAD

Art. 2.º Cada propietario será dueño exclusivo de su piso o departamento y copropietario sobre el terreno y sobre todas las cosas de uso común del edificio o indispensables para mantener su seguridad. Se considerarán comunes por dicha razón:

- a) Los cimientos, muros maestros, techos, patios, solares, pórticos, galerías y vestíbulos comunes, escaleras, puertas de entrada, jardines.
- b) Los locales e instalaciones de servicio centrales, calefacción, aguas calientes o frías, refrigeración, etc.
- c) Los locales para alojamiento del portero y portería.
- d) Los tabiques o muros divisorios en los distintos departamentos.
- e) Los ascensores, montacargas, incineradores de residuos y, en general, todos los artefactos o instalaciones existentes para servicios de beneficio común.

Esta enumeración no tiene carácter taxativo.

Los sótanos y azoteas revestirán el carácter de comunes, salvo convención en contrario.

USOS DE BIENES COMUNES

Art. 3.º Cada propietario podrá usar de los bienes comunes conforme a su destino, sin perjudicar o restringir el legítimo derecho de los demás. El derecho de cada propietario sobre los bienes comunes será proporcionado al valor del departamento o piso de su propiedad, el que se fijará por acuerdo de las partes o, en su defecto, por el aforo inmobiliario, a los efectos del impuesto o contribución fiscal.

Los derechos de cada propietario en los bienes comunes son inseparables del dominio, uso y goce de su respectivo departamento o piso.

En la transferencia, gravamen o embargo de un departamento o piso se entenderán comprendidos esos derechos, y no podrán efectuarse estos actos, con relación a los mismos, separadamente del piso o departamento a que accedan.

ENAJENACIÓN Y CONSTITUCIÓN DE DERECHOS REALES

Art. 4.º Cada propietario puede, sin necesidad de consentimiento de los demás, enajenar el piso o departamento que le pertenece o constituir derechos reales o personales sobre el mismo.

CASTOS DE CONSERVACIÓN

Art. 5.º Cada propietario atenderá los gastos de conservación y reparación de su propio piso o departamento; estando prohibida toda innovación o modificación que pueda afectar la seguridad del edificio o de los servicios comunes.

Está prohibido cambiar la forma externa del frente o decorar las paredes o recuadros exteriores con tonalidades distintas al conjunto.

PROHIBICIONES

Art. 6.º Queda prohibido a cada propietario y ocupante de los demás departamentos o pisos:

a) Destinarlos a usos contrarios a la moral y buenas costumbres o a fines distintos a los previstos en el reglamento de copropiedad y administración.

b) Perturbar con ruido o de cualquier otra manera la tranquilidad de los vecinos, ejercer actividades que comprometan la seguridad del inmueble o depositar mercancías peligrosas para el edificio.

OBRA NUEVA

Art. 7.º El propietario del último piso no puede elevar nuevos pisos o realizar construcciones sin el consentimiento de los propietarios de los otros departamentos o pisos; al de la planta baja o subsuelo le está prohibido hacer obras que perjudiquen la solidez de la casa, como excavaciones, sótanos, etc.

Toda obra nueva que afecte al inmueble común no puede realizarse sin la autorización de todos los propietarios.

REPARACIONES

Art. 8.º Los propietarios tienen a su cargo, en proporción al valor de su piso o departamento, salvo convención en contrario, las expensas de administración y reparación de las partes y bienes comunes del edificio indispensables para mantener en buen estado sus condiciones de seguridad, comodidad y decoro. Están obligados en la misma forma a contribuir al pago de las primas de seguro del edificio común y a las expensas debidas a innovaciones dispuestas en dichas partes y bienes comunes por resolución de los propietarios, en mira de obtener su mejoramiento o de uso y goce más cómodo o de mayor renta.

Cuando las innovaciones ordenadas por los propietarios fueren, a juicio de cualquiera de ellos, de costo excesivo o contrarias al reglamento o a la ley, o perjudiciales para la seguridad, solidez, salubridad, destino o aspecto arquitectónico exterior e interior del edificio, pueden ser objeto de reclamación formulada ante la autoridad judicial y resuelta por el trámite correspondiente al inter-

dicto de obra nueva; pero la resolución de la mayoría no será por eso suspendida sin una expresa orden de dicha autoridad.

Cualquiera de los propietarios, en ausencia del administrador y no mediando oposición de los demás, previamente advertidos, puede realizar expensas necesarias para la conservación o reparación de partes o bienes comunes con derecho a ser reembolsados. Podrá también cualquiera de los propietarios realizar las reparaciones indispensables o urgentes sin llenar los requisitos mencionados, pudiendo reclamar el reembolso en la medida que resultaren útiles. En el caso, podrá ordenarse restituir las cosas a su anterior estado.

Ningún propietario podrá liberarse de contribuir a las expensas comunes por renuncia del uso y goce de los bienes o servicios comunes ni por abandono del piso o departamento que le pertenece.

CONSORCIO DE PROPIETARIOS. REGLAMENTO OBLIGATORIO

Art. 9.º Al constituirse el consorcio de propietarios deberá acordar y redactar un reglamento de copropiedad y administración, por acto de escritura pública que se inscribirá en el Registro de la Propiedad. Dicho reglamento sólo podrá modificarse por resolución de los propietarios, mediante una mayoría no menor de dos tercios. Esta modificación debe reconstituirse en escritura pública e inscribirse en el Registro de la Propiedad.

El reglamento debe proveer obligatoriamente, por lo menos, a los siguientes puntos:

a) Designación de un representante de los propietarios, que puede ser uno de ellos o un extraño, que tendrá facultad para administrar las cosas de aprovechamiento común y proveer la recaudación y empleo de los fondos necesarios para tal fin. Dicho representante podrá elegir el personal de servicio de la casa y despedirlo.

b) Determinar las bases de remuneración del representante y la forma de su remoción; debiendo nombrarse, en su caso, el reemplazante por acto de escritura pública.

c) La forma y la proporción de la contribución o expensas comunes.

d) La forma de convocar la reunión de propietarios en caso necesario, la persona que presidirá la reunión, las mayorías necesarias para modificar el reglamento y adoptar otras resoluciones, no tratándose de los casos en que en esta ley se exige una mayoría especial.

RESOLUCIONES-MAYORÍA

Art. 10. Los asuntos de interés común que no se encuentran comprendidos dentro de las atribuciones conferidas al representante de los condóminos, serán resueltos previa deliberación de los propietarios por mayoría de votos. Estos se computarán en la forma que prevea el reglamento y, en su defecto, se presumirá que cada propietario tiene un voto. Si un piso o departamento perteneciera a más de un propietario, se unificará la representación. Cuando no fuera posible lograr reunir la mayoría necesaria de propietarios, se solicitará del Juez que convoque la reunión, que se llevará a cabo en presencia suya, y queda autorizado a tomar medidas urgentes. El Juez deberá resolver en forma sumarisima, sin más

procedimiento que una audiencia, y deberá citar a los propietarios en la forma que procesalmente corresponda a fin de escucharlos.

REPRESENTACIÓN

Art. 11. El representante de los propietarios actuará en todas las gestiones, ante las autoridades administrativas de cualquier clase, como mandatario legal y exclusivo de aquéllos

Está, además, obligado a asegurar el edificio contra incendio.

Art. 12. En caso de destrucción total o parcial de más de dos terceras partes del valor, cualquiera de los propietarios puede pedir la venta del terreno y materiales. Si la mayoría no lo resolviera así, podrá recurrirse a la autoridad judicial. Si la destrucción fuere menor, la mayoría puede obligar a la minoría a contribuir a la reconstrucción, quedando autorizada, en caso de negarse a ello dicha minoría, a adquirir la parte de ésta, según valuación judicial.

PAGO DE IMPUESTOS

Art. 13. Los impuestos, tasas o contribuciones de mejoras se cobrarán a cada propietario independientemente. A tal efecto, se practicarán las valuaciones en forma individual, computándose a la vez la parte proporcional indivisa de los bienes comunes.

HIPOTECAS

Art. 14. No podrá hipotecarse el terreno sobre el que se asienta el edificio de distintos propietarios, si la hipoteca no comprende a éste, y si no cuenta con la conformidad de todos los propietarios. Cada piso o departamento podrá hipotecarse separadamente, y el conjunto de los pisos o departamentos, por voluntad de todos los propietarios.

PENALIDADES

Art. 15. En caso de violación por parte de cualquiera de los propietarios u ocupantes de las normas del artículo 6.º, el representante o los propietarios afectados formularán la denuncia correspondiente ante el juez competente, y acreditada en juicio sumarisimo la transgresión, se impondrá al culpable pena de arresto hasta veinte días o multa en beneficio del fisco de doscientos a cinco mil pesos.

El juez adoptará, además, las disposiciones necesarias para que cese la infracción, pudiendo ordenar el allanamiento del domicilio o el uso de la fuerza pública si fuera menester.

Sin perjuicio de lo dispuesto precedentemente, si el infractor fuese un ocupante no propietario, podrá ser desalojado en caso de reincidencia. La acción respectiva podrá ser ejercida por el representante de los propietarios o por el propietario afectado.

La aplicación de estas penas no obstará el ejercicio de la acción civil resarcitoria que compete al propietario o propietarios afectados.

Art. 16. En caso de vetustez del edificio, la mayoría que represente más de

la mitad del valor podrá resolver la demolición y venta del terreno y materiales. Si resolviere la reconstrucción, la minoría no podrá ser obligada a contribuir a ella, pero la mayoría podrá adquirir la parte de los disconformes, según valuación judicial.

Art. 17. La obligación que tienen los propietarios de contribuir al pago de las expensas y primas de seguro total del edificio sigue siempre al dominio de sus respectivos pisos o departamentos en la extensión del artículo 3.266 del Código civil, aun con respecto a las devengadas antes de su adquisición; y el crédito respectivo goza del privilegio y derechos previstos en los artículos 3.901 y 2.686 del Código civil.

NORMA DEROGATORIA

Art. 18. A los efectos de la presente ley, quedan derogados los artículos 2.617, 2.685 *in fine* y 2.693 del Código civil, así como toda otra disposición que se oponga a lo estatuido en esta ley.

Art. 19. El poder ejecutivo reglamentará esta ley, estableciendo los requisitos de inscripción en el Registro de la Propiedad de los títulos a que la misma se refiere, forma de identificación de los pisos o departamentos, planos que será necesario acompañar, etc.