

V A R I A

Propiedad Horizontal.—Ley-decreto número 407, de la República de Cuba, de fecha 16 de septiembre de 1952, publicado en la «Gaceta Oficial» el día 18 del referido mes, que literalmente dice así:

CAPITULO I

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. Esta Ley-decreto se denomina «Ley de la Propiedad Horizontal».

Art. 2. Las disposiciones de esta Ley son aplicables sólo al edificio o casa de apartamentos cuyo titular único o titulares todos de la propiedad del mismo, si hubiese más de uno, declaren expresamente su voluntad de someterlo al régimen establecido en esta Ley, haciéndolo constar por escritura pública e inscribiendo ésta en el Registro de la Propiedad.

Art. 3. A los efectos de estas disposiciones, se entenderá por apartamento la construcción que ocupe todo o parte de un piso o de más de uno, en edificio de uno o varios pisos o plantas, bien se destine lo fabricado a viviendas, oficinas, explotación de alguna industria o comercio o a cualquier otro tipo de aprovechamiento independiente, siempre que tenga salida directa a la vía pública o a determinado espacio común que conduzca a dicha vía.

Art. 4. Los apartamentos expresados en el artículo anterior podrán individualmente transmitirse o gravarse y ser objeto de do-

minio o posesión, y de toda clase de actos jurídicos intervivos o mortis-cause, con independencia del edificio total de que formen parte, siempre que el acto o contrato conste por documento fehaciente y éste se inscriba en el Registro de la Propiedad.

Art. 5. En los casos de transmisión o gravamen de un apartamento proyectado y no comenzado a fabricar, se entenderá adquirida por el nuevo titular, o gravada, la participación que corresponda al tránsmitente, o, en su caso, al deudor, en los elementos comunes del edificio proyectado y el derecho que tenga a que se le construya el apartamento, entendiéndose subrogado el adquirente en el lugar y grado de aquél, a todos los efectos legales.

Art. 6. Si la transmisión o gravamen se refiriese al apartamento que ya hubiese comenzado a construirse, se entenderán adquiridas o gravadas las participaciones a que se contrae el artículo anterior, y de modo privativo lo que ya esté fabricado del apartamento en cuestión, entendiéndose también subrogado el adquirente en el lugar y grado del tránsmitente, a todos los efectos legales.

Art. 7. Cada apartamento puede pertenecer en comunidad a más de una persona.

Art. 8. El titular tendrá derecho exclusivo a su apartamento y a una participación con los demás titulares, en los elementos comunes del inmueble, equivalente al porcentaje que represente el valor de su apartamento dentro del conjunto del edificio. Este porcentaje se calculará tomando como base lo que valga el apartamento, en moneda de curso legal, en relación con lo que valga el edificio en total.

Dicho porcentaje se expresará al constituirse el régimen de la propiedad horizontal y tendrá carácter permanente, no pudiendo ser variado sin la anuencia de los titulares que representen la totalidad de los apartamentos del edificio.

El citado valor básico, que se fijará al solo efecto de esta Ley y con independencia del valor real, no impedirá, en forma alguna, que cada titular señale un valor circunstancial distinto a su apartamento en toda clase de actos o negocios jurídicos.

Art. 9. Los créditos hipotecarios constituidos con posterioridad a esta Ley y antes de organizarse el edificio en régimen de propiedad horizontal, se regirán por lo establecido en el artículo 123 de la Ley Hipotecaria, pero el acreedor al iniciar el procedimiento para su cobro deberá dirigir la acción, simultáneamente, por la

totalidad de la suma garantida contra todos los titulares de los apartamentos que estén gravados. Si se constituyeren dichos créditos después de organizarse el edificio en régimen de propiedad horizontal, se hará la distribución de aquéllos, en la forma a que se refiere el artículo 119 de la Ley Hipotecaria, entre los apartamentos gravados que estuvieren ya construídos; y si se tratare de apartamentos meramente proyectados o en vía de construcción, la distribución del crédito deberá hacerse entre las participaciones o derechos inscritos, a tenor de los artículos 5 y 6 de esta Ley.

Art. 10. Siempre que hubiere distribución de créditos, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo anterior, la acción hipotecaria podrá ejercitarse en un solo procedimiento y con una sola certificación del Registro de la Propiedad, que deberá expedirse dentro del término de cuatro días hábiles de hecha la solicitud, más un término adicional de un día por cada tres fincas filiales que hayan de certificarse.

Art. 11. Se consideran elementos comunes generales del inmueble:

- a) El terreno en que se asiente el edificio.
- b) Los cimientos, paredes maestras, techos, galerías, vestíbulos, escaleras y vías de entrada y salida o de comunicación.
- c) Los sótanos, azotea, patios y jardines, salvo disposición o estipulación en contrario.
- d) Los locales destinados a alojamiento de porteros o encargados del edificio, salvo disposición o estipulación en contrario.
- e) Los locales o instalaciones de servicios centrales, como electricidad, luz, gas, agua fría y caliente, refrigeración, cisternas, tanques y bombas de agua y demás similares.
- f) Los ascensores, incineradores de residuos y, en general, todos los artefactos o instalaciones existentes para beneficio común.
- g) Todo lo demás que fuere razonablemente de uso común del edificio o necesario para su existencia, conservación y seguridad.

Art. 12. También serán considerados elementos comunes, pero con carácter limitado, siempre que se acuerde expresamente así por la totalidad de titulares del edificio, aquéllos que se destinen al servicio de cierto número de apartamentos, con exclusión de los demás, tales como escaleras y ascensores especiales, porterías distin-

tas, servicios sanitarios comunes a los apartamentos de un mismo piso y otros análogos.

Art. 13. Los elementos comunes generales o limitados se mane-
tendrán en indivisión forzosa y no podrán ser objeto de la acción de
división de la comunidad. Cualquier pacto en contrario, será nulo.

Art. 14. Cada titular podrá usar uno de los elementos comunes
conforme a su destino, sin impedir o estorbar el legítimo derecho
de los demás.

Art. 15. El uso y disfrute de cada apartamento estará sometido
a las siguientes reglas:

a) Realizarlas de acuerdo con el destino dado al edificio. Si el
edificio fuere destinado a vivienda, no podrá ningún titular esta-
blecer en él oficina, comercio, industrias, laboratorios, ni ninguna
otra forma de explotación, a menos que expresamente se autorice
por todos los titulares.

En los edificios de propiedad horizontal destinados a viviendas,
podrán sus titulares, no obstante, dedicarse al ejercicio de sus res-
pectivas profesiones liberales.

b) No producir ruidos o molestias, ni daños ni ejecutar actos
que perturben la tranquilidad de los demás titulares o de los vecinos.

c) No utilizar el apartamento para actos o fines contrarios a la
moral y buenas costumbres.

d) Ejecutar a sus únicas expensas las obras de modificación, re-
paración, limpieza, seguridad y mejoras de su apartamento, sin que
puedan perturbar el uso y goce legítimo de los demás, ni cambiar la
forma externa de las fachadas ni decorar las paredes, puertas o ven-
tantas exteriores con colores o tonalidades distintas de las del con-
junto.

La infracción de las reglas contenidas en este artículo, dará lu-
gar al ejercicio de la acción de indemnización de daños y perjuicios
a favor de los titulares que resultaren particularmente afectados,
sin perjuicio de las sanciones establecidas en el artículo 51 de
esta Ley.

Art. 16. Las reformas del edificio destinadas al mejoramiento
del mismo o al uso más cómodo de los elementos comunes, así como
cuantas alteren el aspecto general de la fabricación, serán acordadas
por la mayoría, salvo si afectaren el derecho privativo de uno o más
titulares sobre sus respectivos apartamentos, caso en que deberá ob-
tenerse, además, el consentimiento de los mismos.

Art. 17. Cuando el edificio o sus elementos comunes requieran obras urgentes o necesarias de reparación, seguridad o conservación, cualquier titular podrá hacerlas a sus expensas y repetir contra los demás para el pago proporcional de los gastos hechos, mediante las justificaciones pertinentes. La estimación de la urgencia y necesidad de las obras, y su importe, corresponde a la mayoría de los titulares o, en su defecto y a petición de cualquiera de éstos, al Juez de Primera Instancia del lugar, quien decidirá por el procedimiento que en el Capítulo IV de esta Ley se establece.

Art. 18 Ningún titular podrá, sin el consentimiento unánime de los otros, construir nuevos pisos, hacer sótanos o excavaciones o realizar obras que afecten a la seguridad, solidez y conservación del edificio.

Art. 19. Los titulares de apartamentos tendrán entre sí un derecho de tanteo o preferencia, en igualdad de precio y condiciones, respecto a la venta que concierte cualquiera de ellos con personas extrañas.

A la finalidad del mencionado derecho de preferencia, el vendedor del apartamento notificará a los demás titulares, la venta en proyecto, con expresión del precio ofrecido, para que en un término de doce días hábiles, ejerciten tal derecho, y si no lo verificaren lo perderán y podrá llevarse a efecto la enajenación.

La notificación deberá hacerse a los interesados personalmente y a quien ejerza la administración, o de no ser posible, por medio de un anuncio que se insertará durante tres días en uno de los periódicos de mayor circulación del lugar y a falta de ellos en la «Gaceta Oficial».

Si varios titulares desearen adquirir el apartamento en venta, será preferido el que tuviere el apartamento en más proximidad horizontal al que se venda; en su defecto, el titular que represente el menor interés económico en el edificio y si hubiere varios titulares en igualdad de circunstancias, será preferido el que sea elegido mediante insaculación por el Consejo de Titulares.

Art. 20. El incumplimiento de lo dispuesto en el artículo anterior, dará un derecho de retracto al titular que se considere perjudicado por la venta realizada, para adquirir el apartamento por el precio de la enajenación, con exclusión de cualquier otro gasto en que se hubiere incurrido con motivo de la misma. En tal caso, deberá ejercitarse el derecho de retracto, dentro de nueve días hábiles,

contados desde la inscripción en el Registro de la Propiedad o desde que el retrayente hubiere tenido conocimiento de la venta.

Art. 21. Cuando un apartamento perteneciere proindiviso a varias personas, y una transmitiere su participación, corresponderá a los demás comuneros de aquel apartamento el derecho de tanteo y de retracto, en su caso, referidos en la Ley, con preferencia a los titulares de otros apartamentos del edificio; e igual preferencia tendrán éstos con respecto a las personas extrañas al edificio.

Art. 22. Las ganancias y los gastos comunes del edificio se distribuirán entre los titulares de apartamentos, de acuerdo con el porcentaje que represente cada uno en el valor básico del edificio total.

Art. 23. Siempre que en esta Ley se hable de mayoría de titulares se entenderá referida a la que represente el cincuenta y uno por ciento o más en el valor básico del edificio total, de conformidad con los porcentajes asignados a los apartamentos según el artículo 8.

Del mismo modo, siempre que en esta Ley se hable de Consejo de Titulares, se entenderá referida a la totalidad de ellos; pero integrarán *quorum* para la adopción de acuerdos la mayoría, según ha quedado definida ésta en el párrafo anterior, salvo en los casos que en esta Ley se disponga otra cosa.

CAPITULO II

DE LA ESCRITURA PÚBLICA SOBRE PROPIEDAD HORIZONTAL Y SU INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

Art. 24. La escritura pública a que se contrae el artículo 2 expresará las circunstancias siguientes:

a) Descripción del terreno y del edificio, con expresión de sus áreas respectivas y materiales de construcción.

b) Descripción de cada apartamento y número de cada uno, con expresión de sus medidas, situación, piezas de que conste, puerta principal de entrada y lugar con el cual inmediatamente comunique, y demás datos necesarios para su identificación.

c) Descripción de los elementos comunes generales del edificio

y, en su caso, de los elementos comunes limitados a cierto número de apartamentos, con expresión de cuáles sean esos apartamentos.

- d) Indicación clara del destino dado al edificio.
- e) Valor del edificio, en moneda de curso legal, y valor de cada apartamento en la misma moneda, fijándose de acuerdo con estos valores básicos, el porcentaje que tengan los titulares en los gastos, ganancias y derechos sobre los elementos comunes.
- f) Lo relativo a la administración del edificio, en su caso.
- g) Y cuanto más se refiera al edificio y sea de interés hacerlo constar.

Art. 25. La escritura que se refiera a cada apartamento individualizado, expresará las circunstancias previstas en la letra a) del artículo anterior, las previstas en la letra b) del mismo artículo relativas al apartamento de que se trate y además el porcentaje que corresponda a dicho apartamento en los elementos comunes del inmueble.

Art. 26. A la escritura matriz que origine la primera inscripción del edificio total y a la que origine la primera del apartamento individualizado, se les unirán los planos del edificio o los planos de cada apartamento, según los casos; y los testimonios que se expidan de dichas escrituras, para su inscripción en el Registro de la Propiedad, deberán tener agregadas, bajo fe de Notario, copias de sus planos correspondientes en las cuales se indicarán de modo gráfico y detallado los particulares del edificio o del apartamento.

Los planos del edificio detallarán las circunstancias comprendidas en las letras a) y b) del artículo 24; y los planos del apartamento, las comprendidas en la letra b) del propio artículo que se refieren a dicho apartamento.

Además, se acompañarán copias iguales de esos mismos planos, siempre bajo fe del Notario, para dejarlas archivadas en el Registro de la Propiedad.

Art. 27. La propiedad horizontal queda organizada en el Registro por un sistema de fincas enlazadas entre sí por notas marginales de mutua referencia.

La inscripción del edificio se llevará a efecto en la finca en que aparezca inscrito el terreno y se denominará finca matriz.

Cada apartamento se inscribirá como finca aparte, en registro particular filial de la finca matriz.

Todas estas inscripciones irán precedidas de las palabras «Propiedad horizontal».

Art. 28. Al inscribirse el edificio en la finca matriz figurarán como circunstancias del asiento, aquellas que aparecen relacionadas en el artículo 9 de la Ley Hipotecaria, en concordancia con los del Reglamento dictado para su ejecución y con el artículo 24 de la presente Ley. Además, se expresarán las obras que estuvieren en proyecto, las comenzadas y las realizadas, según el caso.

En dicho asiento quedarán también inscritos, de modo permanente, los elementos comunes, a favor del o de los que resulten ser titular o titulares del edificio total y en lo futuro de los apartamentos, sin expresar sus nombres y apellidos, y en la proporción correspondiente.

Art. 29 Al inscribir los apartamentos en las fincas filiales, se expresarán como circunstancias del asiento, las que resulten del artículo 9 de la Ley Hipotecaria, en concordancia con los del Reglamento dictado para su ejecución y con el artículo 25 de la presente Ley, excepto las referidas en la letra a) del artículo 24.

En cuanto a la parte que en los elementos comunes generales o limitados, en su caso, les corresponde a los titulares de apartamentos, se hará una oportuna y breve referencia al asiento de la finca matriz en que aparezcan inscritos.

Mientras las obras no estén comenzadas sobre el suelo del respectivo apartamento, no podrá inscribirse éste como finca filial o independiente. Cuando las obras estén comenzadas, pero no concluidas en el apartamento, deberán señalarse las que ya estén realizadas y las que se encuentren pendientes de fabricación.

Art. 30 Las obras en proyecto o comenzadas, que hayan sido objeto de inscripción conforme al artículo 28 de esta Ley, o las obras ya comenzadas a tenor de lo dispuesto en el artículo anterior, deberán declararse a su terminación, en escritura pública. Tal declaración se hará por los interesados y será inscrita en el registro particular de la finca respectiva. Podrá inscribirse la descripción definitiva de cada apartamento construido, aunque sólo aparezcan registradas las obras en proyecto o en vías de construcción del edificio, debiendo ponerse nota marginal de referencia en la finca matriz.

Art. 31. La transmisión o gravamen previsto en el artículo 5, se inscribirá en el registro particular de la finca matriz; pero en el

supuesto del artículo 6, la inscripción se practicará en el registro particular filial del apartamento, debiéndosele abrir como finca nueva a tenor de lo ordenado en el último párrafo del artículo 29.

Art. 32. El trámite sucesivo se llevará a efecto en los registros filiales de los respectivos apartamentos.

La parte proporcional o porcentaje en los elementos comunes que corresponde al titular de cada apartamento, se entenderá transmitida o gravada conjuntamente con éste, sin necesidad de inscribir dicha transmisión o gravamen de la parte proporcional de esos elementos en la finca matriz.

Art. 33. No obstante lo dispuesto en el artículo anterior, las agregaciones de nuevos pisos o las adquisiciones de nuevas porciones de terrenos colindantes, efectuadas por la totalidad de titulares para que formen parte de los elementos comunes del edificio, se inscribirán en la finca matriz. Del mismo modo la cancelación total o parcial de gravámenes anteriores a la constitución del edificio en propiedad horizontal, y las inscripciones o anotaciones preventivas que hagan referencia expresa al edificio o a los elementos comunes del mismo en su totalidad, se practicarán en la finca matriz; dejando siempre constancia marginal de estas operaciones en los registros filiales.

Art. 34. En la segregación de porciones de terreno común, transmitidas por la totalidad de titulares, la escritura pública contendrá la descripción del edificio y del terreno, tal como deban quedar después de deducidas aquellas porciones. Esta nueva descripción se practicará en la finca matriz.

Art. 35. Quien tenga algún derecho real sobre cualquier apartamento no inscrito en dominio o posesión, podrá solicitar la inscripción de aquél, mediante la observancia de lo establecido en los artículos 442, párrafo segundo, al 448, ambos inclusive, del Reglamento dictado para la ejecución de la Ley Hipotecaria.

Cuando la finca esté inscrita a nombre de persona distinta, el que tuviere el derecho real sobre un apartamento, podrá solicitar la inscripción de su derecho, observando en lo pertinente lo dispuesto en los artículos citados en el párrafo anterior. El requerimiento o requerimientos al titular o titulares del inmueble, que no aparezcan aún del Registro, a fin de que inscriban su derecho, serán notariales y por un plazo de diez días hábiles.

Art. 36. La totalidad de los titulares de un edificio construido en

propiedad horizontal o el titular único, podrán renunciar a este sistema y solicitar del Registrador la reagrupación o refundición de las fincas filiales en la finca matriz, siempre que éstas se encuentren libres de gravamen o, en su defecto, que las personas a cuyo favor resulten los mismos inscritos, presten su confirmidad para sustituir la garantía que tengan con la participación que corresponda a aquellos titulares en el inmueble total, dentro del régimen de comunidad de bienes señalados en los artículos 392 y siguientes del Código civil.

Art. 37. La refundición prevista en el artículo anterior no impedirá, en modo alguno, la constitución posterior del inmueble en propiedad, horizontal, cuantas veces así se quiera y se observe lo dispuesto en la presente Ley.

CAPITULO III

DE LA ADMINISTRACIÓN Y SEGURO

Art. 38. La administración de los edificios constituidos en propiedad horizontal se regirá por las disposiciones pertinentes, que deberán insertarse en la escritura de su constitución o en un Reglamento que se agregará a dicha escritura.

Art. 39. Tanto la escritura como el Reglamento, si lo hubiere, proveerán obligatoriamente, por lo menos, a los extremos que siguen:

a) Forma de administración, indicándose si estará a cargo de un administrador o de una Junta de Administración, con expresión de sus facultades, remoción y, en su caso, remuneración.

b) Sistema de convocatoria o citación para las reuniones de los titulares, mayoría del cincuenta y uno por ciento, por lo menos, necesaria para tomar acuerdos, persona que presidirá y la que llevará el Libro de Actas debidamente habilitado en que han de constar los acuerdos.

c) Cuidado, atención y vigilancia del edificio en sus elementos y servicios comunes generales o limitados.

d) Manera de recaudar los fondos de los titulares para el pago de los gastos comunes.

e) Designación y despido del personal necesario para la realización de obras y servicios comunes generales o limitados del edificio.

En cualquier momento, el titular único del edificio o, si hubiere más de uno, todos ellos, podrán modificar lo relativo a la administración pero siempre deberá quedar regulado cada extremo de los comprendidos en este artículo, no surtiendo efecto la modificación mientras no se haga constar en escritura pública y además se inscriba en el registro particular de la finca matriz.

Art. 40. El administrador o la Junta de Administración, si la hubiere, anotará detalladamente en un libro habilitado ante Notario público, las partidas de ingresos y gastos que afecten al edificio y a su administración, fijándolas por orden de fechas y especificando los gastos de conservación y reparación de los elementos comunes y demás realizados. Tanto el expresado libro como los comprobantes acreditativos de las partidas anotadas estarán disponibles para su examen por todos los titulares en días y horas hábiles, que se fijarán para general conocimiento.

Art. 41. Los titulares de apartamentos están obligados a contribuir proporcionalmente a los gastos necesarios para la administración, conservación y reparación de los elementos comunes generales del edificio y, en su caso, de los elementos comunes limitados, así como a cuantos más fueren legítimamente acordados.

Ningún titular podrá librarse de contribuir a tales gastos por renuncia al uso o disfrute de los elementos comunes, ni por abandono del apartamento que le pertenezca.

Art. 42. El crédito contra cualquier titular, por su parte en los gastos a que se refiere el artículo anterior, tendrá preferencia sobre cualquier otro crédito de cualquier naturaleza, exceptuando los siguientes :

1.º Los créditos a favor del Estado, la Provincia y los Municipios, por el importe de la última anualidad vencida y no satisfecha de los impuestos que graviten sobre el apartamento.

2.º Por la prima del seguro de dos años, del apartamento o del edificio total, en su caso, y si fuese el seguro mutuo por los dos últimos dividendos que se hubiesen repartido.

3.º Los créditos hipotecarios inscritos en el Registro de la Propiedad.

Art. 43. La acción para el cobro del crédito referido en el artículo anterior será ejecutiva y se despachará la ejecución mediante presentación de certificado expedido por Contador público, acreditativo del adeudo, con vista del libro a que se refiere el artículo 40

de esta Ley, debiendo prestar juramento el que administre sobre la certeza de la deuda.

Art. 44. En toda escritura pública en que se transmita un apartamento, se agregará a la matriz una certificación de los adeudos del transmitente expedida por quien administre, con vista del libro mencionado en el artículo 40, incluyendo en ella cualquier otro expediente que le comprenda aprobado por el Consejo de Titulares, aunque no se hubiesen ejecutado todavía las obras correspondientes; o si procediere, certificación negativa de los extremos antes relacionados.

El adquirente será solidariamente responsable con el transmitente del pago de los adeudos que figuren en la citada certificación, ya causados y no satisfechos hasta el momento de la transmisión, sin perjuicio del derecho del adquirente a repetir contra el otro otorgante, por las cantidades que hubiese pagado como deudor solidario.

En caso que sea omitida la certificación referida, los contratantes serán también solidariamente responsables de los mencionados adeudos.

Estos adeudos no se harán constar en los libros del Registro de la Propiedad.

De la autenticidad de la firma del Contador público o del administrador o de los integrantes de la Junta de Administración, en su caso, contenidos en los certificados a que se refieren este artículo y el anterior, deberá dar fe un Notario público.

Art. 45. Cuando no se cumpla por el administrador o por la Junta de Administración, las reglas acordadas para la buena administración del edificio, los interesados podrán acudir ante el Juez de Primera Instancia del lugar, para que decida por el procedimiento que en esta Ley se establece, lo que sea más conveniente a la administración del edificio.

Cuando no se reúna el quórum necesario para tomar acuerdos, no obstante la convocatoria previa, los interesados podrán acudir ante la propia autoridad judicial, en virtud del mismo procedimiento a que se contrae el párrafo anterior, a fin de que resuelva lo que estime más oportuno.

Art. 46. Los titulares, mediante acuerdo de quienes representen la mayoría, podrán asegurar contra riesgos el edificio, sin perjuicio del derecho que asiste a cada uno para asegurar por su cuenta y beneficio propio su apartamento.

Art. 47. En caso de siniestro la indemnización del seguro del edificio se destinará, salvo lo establecido en el artículo 111 de la Ley Hipotecaria, a la reconstrucción del mismo.

Cuando dicha reconstrucción comprendiere la totalidad del edificio o más de sus tres cuartas partes, no será obligatorio hacerla. En tal caso y salvo convenio unánime de los titulares en otro sentido, se entregará la indemnización proporcionalmente a quienes corresponda, y en cuanto al resto del inmueble se estará a lo establecido en el artículo 804 del Código civil.

Si procediere hacer la reconstrucción, se observará lo previsto para tal hipótesis en la escritura constitutiva de la propiedad horizontal, y, en su defecto, lo que acuerde el Consejo de Titulares.

Art. 48. Cuando el edificio no estuviere asegurado o la indemnización del seguro no alcanzare para cubrir el valor de lo que deba reconstruirse, el nuevo costo de edificación será abonado por todos los titulares a quienes afecte directamente el daño, en proporción al valor de sus respectivos apartamentos; y si alguno o varios de aquéllos que integren la minoría se negaren a ello, la mayoría podrá hacerlo a expensas de todos, en cuanto las obras les beneficien, tomando el oportuno acuerdo, que fijará los particulares del caso e inclusive el precio de las obras, con intervención del Consejo de Titulares.

Lo dispuesto en el presente artículo podrá variarse por acuerdo unánime de los interesados, adoptado con posterioridad a la fecha en que ocurriere el siniestro.

CAPITULO IV

DEL PROCEDIMIENTO JUDICIAL Y DE LAS SANCIONES

Art. 49. Las controversias que se susciten entre los titulares respecto del edificio y del régimen establecido, se sustanciarán ante el Juez de Primera Instancia del Partido en que esté situada la finca, por los trámites de los incidentes regulados en el Título III del Libro Segundo de la Ley de Enjuiciamiento civil. Se exceptúan de esta disposición los casos previstos en los artículos 20 y 43 de la presente Ley.

La Sentencia que dicte el Juez será apelada en ambos efectos; y la dictada en apelación, será recurrible en casación.

Art. 50. Los Jueces adoptarán, dentro del procedimiento a que se contrae el artículo anterior, las medidas cautelares que sean pertinentes al objeto de asegurar el normal funcionamiento del régimen de propiedad horizontal.

Art. 51. A virtud de denuncia de cualquier titular o de quien administre el edificio en régimen de propiedad horizontal, el Juez correccional competente sancionará la infracción de las disposiciones contenidas en las letras a), b) y c) del artículo 15 de la presente Ley, como contravenciones, con sujeción a lo dispuesto en el Libro Tercero del Código de Defensa Social.

Cuando una misma persona infringiere más de dos veces las disposiciones a que se refiere el párrafo anterior, el Juez deberá imponer la sanción o sanciones en toda su extensión.

Disposiciones finales

Art. 52. Se adicionan las disposiciones de la Ley Hipotecaria y del Reglamento dictado para su ejecución, con las contenidas en la presente Ley, que se considerarán como complementarias.

Art. 53. Se derogan las disposiciones legales y reglamentarias vigentes en cuanto se opongan al cumplimiento de lo que se establece en la presente Ley, y especialmente se deroga en su totalidad el Derecho Presidencial número 2.890, de 28 de agosto de 1950, publicado en la Primera Sección de la «Gaceta Oficial», correspondiente al día 22 de septiembre del mismo año.

Art. 54. Esta Ley comenzará a regir desde el día siguiente al de su publicación en la «Gaceta Oficial» de la República.

• • •

La elaboración científica de la Ley que antecede, se inició en 1949 por la Asociación de Registradores de la Propiedad de Cuba, cuya Junta de Gobierno tomó el acuerdo de crear una Comisión para el estudio de la propiedad horizontal y entregó al Poder Ejecutivo un Reglamento de la propiedad horizontal, que rigió desde el 28 de agosto de 1950 hasta que fué sustituido por la Ley transcrita.

La referida Asociación, según a su tiempo tuvieron conocimiento nuestros lectores, presentó a la VII Conferencia Interamericana de Abogados, reunida en Montevideo, una Ponencia oficial del ilustre Profesor y Registrador de la Propiedad don Agustín Aguirre. Las conclusiones finales de la Conferencia concordaron en lo esencial con esta Ponencia y la reciente Ley desarrolla, con la debida adaptación al sistema legislativo cubano, los principios que informaron dichas conclusiones, que fueron circuladas a todos los pueblos de América, incluso los Estados Unidos y el Canadá.

Para la divulgación científica y objetiva de los propósitos del legislador, el ilustre Registrador de la Propiedad y Presidente actual de la Asociación de Registradores, doctor don Dámaso Pasalodos y Feble, publicó en el «Diario de la Marina», de La Habana, tres artículos titulados: «La propiedad horizontal. Su concepto. Multivivienda familiar. Destino del edificio. Ventajas económicas». «Elementos comunes, generales y limitados. Su indisoluble unión con los apartamentos», «Sistemas de administración. Distribución proporcional de gastos y utilidades». A estos artículos han seguido otros, cuyo contenido ignoramos por no haber llegado aún a nuestro poder, de nuestro ilustre compañero, con la colaboración de los doctores Aguirre y Medina, en explicación del articulado de la Ley, y que seguramente se reunirán en un folleto, el cual constituirá el mejor preámbulo de la Ley y su más autorizado comentario, tanto por la valía personal de sus autores, inspiradores de los principios que desenvuelve, como por las acertadas consideraciones que comprenden.

De la Justicia y de los Jueces.—Discurso leído por el Excmo. señor don Antonio Iturmendi Bañales, ministro de Justicia, en la solemne apertura de los Tribunales, celebrada el 15 de septiembre de 1952.—Instituto Editorial Reus. Madrid, 1952.

Comprende este folleto el discurso y unos cuadros estadísticos. Previos una introducción, con referencias a los sugestivos discursos de Castán en las aperturas de años anteriores, y un emocionado recuerdo a la persona y a la labor del recién fallecido Condé de Récino, se adentra el ministro en el concepto, sentimiento e idea de la Justicia en la doctrina aristotélica, coincidente de la tomista y

la de San Agustín, que luego recogé Ulpiano en su divulgada definición. Debe de darse a cada uno lo suyo, debe hacerse el bien y evitarse el mal, ha de buscarse el concepto proporcional de la justicia. Es pura concepción moral en los clásicos españoles.

Mitológicamente, el anciano, la escuadra y la balanza, son símbolos de la proporción y de la exactitud. Más tarde, Themis y Astrea, con la balanza, la espada y los ojos vendados, representan el equilibrio y la proporción, pero ya unidas al castigo y a la pureza de la conciencia. En las letras, la E, la más parecida a la balanza, y en los números el 8, por su perfecto equilibrio, fueron también símbolos de la Justicia.

Los clásicos españoles (Santiago de Simancas, Mariana, Molina y Suárez, Domingo de Soto, Suárez, Vives, Francisco de Vitoria, Fray Luis de Granada, Rivadeneyra, un rosario de nombres y un mundo de ideas) y los modernos escritores de la escuela católica (Rodríguez de Cepeda, Mendizábal Martín, Vázquez Mella, Lagaz y Lacambra, Luño Peña, Pradera, el dominico Fray Albino G. Menéndez Reigada, Jules Simón...), y el mismo pueblo español, desfilan de la mano de un experto, que no está ayuno de ideas propias, ni mucho menos, sino que las enlaza con las irrebatibles y *antiguas*, para demostrar que no es modernidad, sino permanencia, inmutabilidad, tradición, la idea pura de la justicia, a diferencia de la seguridad jurídica, criterio práctico de pueblos legalistas.

La parte segunda está dedicada a los Jueces. Realmente, la aplicación de la justicia, concepto teórico, al caso concreto, requiere cualidades especiales. No es función estática, inflexible. El Juez ha de mirar en torno suyo a la sociedad en que vive, y captar la realidad de la vida diaria, para poner en relación la ley escrita con las mudanzas continuas de ambiente, ideas y problemas; el progreso no admite inmutabilidades. La historia de la organización judicial, en un principio de Derecho divino, después encarnada en el Rey, suprema autoridad, más tarde delegada en órganos especiales, demuestra que siempre fué rodeada de excelso y magnificencia.

Examina el pesimismo y el legalismo, la técnica, la vocación y la profesión, los peligros de la rutina y la falta de formación humana. Lástima grande de la falta de espacio que siempre delimitan las notas bibliográficas, pues el ministro, abogado en ejercicio, es un maestro en el decir y un convencido de que debe hacerse justicia para evitar que el mundo perezca.

Sin embargo, no quiero terminar sin que indique que late a través de todas las páginas una exacta interpretación de lo que es la justicia para el pueblo español: se condensa la idea en la frase siguiente: «Ya vimos cómo la desconfianza innata del español en una recta aplicación de la justicia no nacía de desconfianza hacia los encargados de ejecutarla; no era menosprecio de la rectitud de la sentencia ajena, sino sobreestimación de la propia; no era desdén hacia el juez, sino realmente valoración de sí mismo, puesto que estimándose máximo depositario de la justicia él mismo se colocaba en el lugar del Juez y dictaba su propia Sentencia.» Y aun más gráficamente, Ganivet narraba: «Un día se me acercó un hombre del pueblo para preguntarme: Usted, que es abogado, ¿no quiere decirme qué pena corresponde a quien ha hecho tal cosa de ese modo o de aquel modo? Porque me citan como testigo de tal causa, y yo no quiero ir a ciegas, sin saber si hago bien o mal. Este hombre es el testigo español, el cual declara, no lo que sabe, sino lo que previamente adiestrado comprende que ha de coincidir a la imposición de la pena *que él cree justa*.» Más exactamente no puede dibujarse un retrato.

Claro que a este sentido de la justicia hay que añadir un aspecto, tal vez el más importante y significativo: el español nunca comprenderá, *ni perdonará*, la justicia que agravia, la justicia que recargue la nota de dureza y que infiera un daño inevitable, innecesario para la ejemplaridad. El castigo, se soporta; el agravio encona la herida y engendrá ideas de venganza. Y si el agravio hiere la dignidad personal o profesional, las consecuencias engendran catástrofes insospechadas. Por eso el ministro de Justicia español, alza su voz serena en pro de una justicia humana desde el alto sitial que ocupó en la apertura de los Tribunales de este año de 1952.

La lesividad de los actos administrativos. por Manuel Bustelo Vázquez, primer premio Angel C. Betancourt, del Colegio de Abogados de La Habana, año de 1950.—Editorial Librería Martí. La Habana, 1952.

Declara el autor en el Proemio que se propone examinar la potestad de la Administración pública de declarar lesivos al interés público sus propios actos. El objeto de los tres primeros capítulos

es fundar la obligatoriedad del Derecho en general, fijar la sujeción de la Administración pública al Derecho y establecer los casos en que dicha Administración puede privar de efectos a sus actos. En los cuatro capítulos que siguen estudia la naturaleza y caracteres de tal potestad, el acto por el cual se ejercita y el acto sobre el cual puede ejercitarse; los efectos inmediatos (administrativos) y los efectos mediatos (procesales). Por último, se refiere al ejercicio de la potestad en la Administración central, provincial, municipal y en otras administraciones que denomina autónomas o autárquicas.

Como ha procurado abarcar los aspectos teórico, práctico y jurisprudencial, e incluye índices de autores, de jurisprudencia, de disposiciones legales y alfabético, creemos que la obra está completa, si bien justo es destacar que el esfuerzo del autor ha sido más intenso en el aspecto doctrinal ante el escaso material que proporciona la doctrina. El mismo lo reconoce así.

El principio de derecho de que nadie puede ir contra sus propios actos, bastante matizado por la jurisprudencia, fué desconocido por los regímenes absolutos y los administrados no tenían garantía alguna contra las arbitrariedades de la Administración. Desde la Revolución francesa, la Administración pública queda sometida al Derecho y aunque conserva la facultad de revocar sus propios actos, esta potestad está limitada por una condición: la de que el acto no haya creado derechos en favor de un tercero. Se distingue entre la nulidad (inexistencia) y la rescisión y para que proceda esta última, potestad discrecional de la Administración, ha de surgir un conflicto entre el interés particular y el interés público. Pero mientras el interés particular, ordinariamente se encuentra protegido por un precepto legal, el interés público raramente se encuentra definido legalmente; de ahí la dificultad en señalárselo y la posibilidad del abuso.

Pueden distinguirse caracteres comunes y diferenciales según las distintas clases de actos que pueden ser declarados lesivos y los requisitos exigidos que han de reunir estos actos (acto administrativo, válido, que haya causado efecto, no firme, no ejecutado, etc.) y surge también el problema de la eficacia de la declaración de lesividad hasta que el Tribunal competente decida la controversia. Hay que determinar el procedimiento adecuado, los recursos procedentes, prescripción, indemnizaciones, etc.

Todo lo indicado y mucho más omitido, es objeto de minucioso examen por el autor, siempre en párrafos cortos y claros. Hay más

que sobradas razones para que el Jurado que concedió el premio estimase el valor del trabajo sin necesidad de valoraciones subjetivas: la simple lectura es suficiente para dar a conocer el valor a todo el que lo lea.

La materia es delicada por los peligros de una Administración arrogante, de signo totalitario, que se cree poseedora de la verdad y que no admite contradicciones al criterio propio.

El raquíntico, repelente y árido Derecho administrativo de principios de siglo, se robustece y atrae con las nuevas doctrinas y las nuevas teorías. El autor cubano contribuye con una excelente monografía a la evolución de esta interesante rama del Derecho.

Instituto «Francisco de Vitoria».—Sección de Derecho Aeronáutico. Consejo Superior de Investigaciones Científicas y Ministerio del Aire.

Hemos recibido tres folletos y un excelente trabajo, procedentes de esta Sección; dos de los mismos, separatas de la Revista española de «Derecho internacional». El primero lleva como lema «La Sección de Derecho Aeronáutico del Instituto «Francisco de Vitoria» (motivos, actividades y fines de su creación)», y su autor, don Luis Tapia Salinas, del Cuerpo Jurídico del Aire y profesor de Derecho aéreo de la A. M. I. A.; el segundo, trata de la «Asistencia y salvamento en el Derecho Aeronáutico internacional», y es un trabajo de don Ernesto Machín Sánchez, también del Cuerpo Jurídico del Aire; el tercero es una «Aportación española al desarrollo del tráfico y Derecho aéreo internacional», del referido don Luis Tapia Salinas. Y, por último, una monografía, derivada de una tesis doctoral, acerca de «Las libertades del aire y la soberanía de las naciones», de don José María García Escudero, también del Cuerpo Jurídico citado; Letrado de las Cortes españolas, profesor de la Universidad de Madrid.

No es insospechado, ni mucho menos, el porvenir del Derecho aéreo. Por el contrario, es muy fácil de predecir a plazo corto. Intimamente ligado al Derecho internacional, es fácil que la primera rama del Derecho objeto de unificación legislativa internacional sea el Derecho aéreo.

Para el estudio de este Derecho (Derecho en amplio sentido, por-

que no sólo comprende lo propiamente jurídico, sino los aspectos político y económico de tal materia), se ha creado la Sección antes mencionada. En ella han de encontrarse en plazo breve, diversos ficheros de materias, autores, bibliografía, legislación, jurisprudencia, tratados, etc. Alguno está totalmente terminado. También organizará conferencias, cursillos, seminarios, y editará trabajos, monografías, obras generales y especiales.

España no podía estar ausente en esta clase de estudios y la labor que se ha realizado, legislativa, doctrinal y práctica, está expuesta en los trabajos de Tapia Salinas. Por su parte, Machín Sánchez resalta la similitud entre el Derecho marítimo y el aéreo en cuanto a asistencia y salvamento, menciona los Convenios internacionales, en especial la Convención de Ginebra de 1938 (de la que hace un detenido examen) y comenta sus 17 artículos. A su vez, García Escudero ha escrito un trabajo *para hoy*, en el que refleja el presente, pues si las realidades políticas cambiaron o sin más factor que el transcurso irremediable del tiempo, es posible que en breve el edificio construido tendrá que ser apuntalado o destruido para construir otro nuevo. Sin embargo, las bases doctrinales en que descansa son más perdurables. Uno de los mayores aciertos, a mi modesto juicio, es iniciar el estudio del Derecho aéreo como conjunto de normas que a la navegación aérea consagran los distintos Derechos conocidos y no como una disciplina jurídica homogénea, de contenido preciso, integrado en una rama determinada del Derecho actual.

El sumario de la monografía es suficiente para interesar su lectura. En la Introducción se refiere a la conquista del aire, a la autonomía del Derecho aéreo y a la soberanía del espacio aéreo. Siguen los antecedentes del problema (soberanía o libertad aérea).

En las dos primeras partes se estudia: el aire y el espacio aéreo; la propiedad del espacio aéreo; el dominio público de dicho espacio y la soberanía y propiedad, así como el contenido y el ámbito de esta soberanía para desarrollar el régimen jurídico del espacio aéreo (posibilidad y necesidad de la soberanía; la libertad de los mares), señalándose las fronteras aéreas, el espacio territorial y libre y los derechos de soberanía sobre el espacio aéreo territorial, los límites de la soberanía (servidumbres, limitaciones naturales), la legislación aeronáutica uniforme, la libertad de paso y su fundamento y amplitud.

La tercera parte comprende la situación presente (internacionalis-

mo y Estado mundial ; de Ginebra a San Francisco ; la aviación y la crisis del Estado nacional), la organización mundial de la aviación civil (la experiencia de la CINA ; la conferencia de Chicago y la OACI) y la soberanía política y libertad de comercio (las cinco libertades del aire ; la polémica sobre la quinta libertad ; el proyecto multilateral de Ginebra y la política internacional aérea de España). Se concluye con un epílogo y la bibliografía examinada.

Dentro de límites que se ha trazado el autor, el trabajo es completísimo y proporciona el hilo conductor hasta la ampliación de la materia objeto de la consulta. Obras semejantes son el mejor índice del trabajo realizado en España y fuera de España y el exponente de cuanto queda por realizar.

PEDRO CABELLO

Registrador de la Propiedad

QUINTANA RIPOLLÉS (ANTONIO), Doctor en Derecho, Fiscal de la Audiencia de Toledo, ex Magistrado de los Tribunales internacionales del Sarre y El Cairo. *Lá falsedad documental.*—Madrid.—Instituto Editorial Reus, S. A., 270 págs.

La obra publicada por el Instituto Editorial Reus viene a llenar un vacío en nuestra literatura jurídica, que adolece de monografías sobre la parte especial del delito y señala un amplio campo a los publicistas para el estudio de las materias que no pueden ser tratadas, en los Manuales o Tratados, con la debida extensión.

El tema que se estudia en la obra es materia que hace tiempo viene preocupando la atención del legislador, sin encontrar otro remedio que la mitigación de las penas, pero el autor, superando las formas arcaicas del Derecho positivo, aprovecha las modernas tendencias para hallar en cada caso la solución justa a los problemas que plantean las falsedades documentales.

Analiza en primer término el «mudamiento de la verdad» desde el campo filosófico, para pasar a señalar las diferencias entre la falsedad civil y penal, y los efectos que el conocimiento de la jurisdicción penal produce sobre el civil.

En la exposición del libro se alterna la teoría con la práctica, haciendo uso de una abundante bibliografía nacional y extranjera, con lo que ha logrado una obra densa y muy clara, cuya consulta será obligada para el estudio de las falsedades documentales.

J. L. B.

Ilustre Colegio Notarial de Albacete

Premio "Jerónimo González" (1)

El plazo de presentación de las obras que quieran optar al Premio «Jerónimo González», correspondiente a 1952, es todo el mes de enero del próximo año de 1953.

Las Bases que lo norman y la información que precisen los autores a quienes interese, se facilitará en la Secretaría del Colegio.

(1) Véanse las Bases de este Premio en el número 254-255 de esta Revista, correspondiente a los meses de julio-agosto de 1949, página 534.

Inicia el estudio del Derecho histórico con el Código de Hammurabi, para pasar del de Oriente a los de Grecia y Roma, siguiendo las distintas etapas de evolución del Derecho, que culminan en el sistema formulista y casuista del Código francés de 1810, al que opone entre los del Código alemán de 1870, reformado en 1943, con sistemática subjetiva y características finalistas, que sintetiza las falsedades documentales en material e intelectual, con modalidades agravatorias en los supuestos de ánimo de lucro y resultancia perjudicial.

El objeto de la falsedad documental que Feuerbach calificó de «delito vago y proteico» es materia analizada minuciosamente en tres capítulos, en los que dedica especial atención al término «Documentos», que interpreta en sentido amplio.

La legislación española, al igual que la extranjera a efectos de la penalidad de la falsedad documental, crea tipos especiales agravatorios por la intervención de un elemento subjetivo personal investido de una cualidad especial, bien agrupándolos en el mismo capítulo o llevando los tipos a distintos títulos, en donde se sanciona con penalidad adecuada al particular que falsificare un documento. Estima que ello crea un principio confuso que podría evitarse, con relegar este elemento de funcionario a una circunstancia específica de agravación, si no basta la genérica ya existente, con lo que se simplificaría el estudio de los problemas de comunicabilidad cuando en la comisión del delito de funciones interviene conjuntamente en «ex-traneus».

Después de analizar la voluntariedad determinante del delito de falsedad, plantea el problema de la posibilidad de su ejecución culposa, en cuya materia está dividida la doctrina. Excluye de la forma culposa los casos en que el Código exige un dolo específico y se pronuncia por la culpabilidad culposa cometida por los funcionarios públicos.

Hace una exégesis minuciosa del articulado del Código penal, que para mayor claridad clasifica siguiendo la sistemática de falsedad material e ideológica, y en particular se ocupa de los casos de firma en blanco y las omisiones de ocultación, para estudiar seguidamente el *iter criminis* y el concurso de delito, entre los que resalta el complejo de falsedad y estafa.

Por último, estudia la falsedad en documentos privados y el uso de documentos falsos, sin omitir un estudio criminológico.