

Agosto 26 de 1948

41ª REUNION — 35ª SESION ORDINARIA

Presidencia del doctor JUAN HORTENSIO QUIJANO,  
vicepresidente de la Nación

Secretarios: señores ALBERTO H. REALES y SANTIAGO A. JOB

SENADORES PRESENTES:

AMELOTTI Osvaldo  
ANTILLE, Armando G.  
ARRIETA Alfredo J. L.  
AVENDAÑO, Arcadio B.  
BASALDUA, Juan Carlos  
BUSQUET Alfredo  
CRUZ Luis  
DURAND Alberto  
FIGUEIRAS Demetrio  
GÓMEZ DEL JUNCO, Felipe  
GÓMEZ HENRÍQUEZ, Samuel  
HERRERA Julio  
LAZARO Juan Fernando de  
LORENZÓN, Ricardo Octavio  
LUCO Francisco R.  
MARTÍNEZ Ramón Linidor  
MATHUS HOYOS, Alejandro  
MOLINARI, Diego Luis  
RAMELLA, Pablo A.  
SAADI Vicente Leonides  
SOLER, Lorenzo (h.)  
SOSA LOYOLA, Gilberto  
TANCO Miguel A.  
TASCHERET, Oscar  
TEISAIRE, Alberto  
VALLEJO, César  
ZERDA, Justiniano de la

AUSENTE, EN MISIÓN ESPECIAL:

BAVIO, Ernesto F.

SUMARIO

1.—Asuntos entrados:

I.—Mensaje y proyecto de ley del Poder Ejecutivo, por el que se acuerda pensión a doña Enriqueta Benigno de Beghin y a sus hijas Regina Esther y Josefina Enriqueta Beghin, sin perjuicio de la que perciben por la ley 4.340.

II.—Comunicaciones oficiales.

III.—Comunicación de la Presidencia del Honorable Senado.

IV.—Comunicación particular.

V.—Despacho de comisión.

2.—Proyecto de declaración del senador Mathus Hoyos, sobre decreto reglamentario de la ley 12.372, de creación de la Dirección de Vitivinicultura.

3.—Proyecto de ley del senador Vallejo, por el que se acuerda al Club del Progreso, de la Capital Federal, un subsidio de \$ 200.000 moneda nacional.

4.—Proyecto de ley del senador Vallejo y otros senadores, sobre erección del monumento al gaucho, a emplazarse en la avenida General Paz, Capital Federal.

- 5.—Proyecto de ley del senador Busquet y otros senadores, por el que se aumenta el subsidio que actualmente goza la institución Boy Scouts Argentinos.
- 6.—Proyecto de ley del senador Martínez, sobre construcción de un mausoleo que guarde los restos del ex vicepresidente de la Nación, doctor Pelagio B. Luna, en el cementerio de la ciudad de La Rioja.
- 7.—Autorización a los senadores Soler (h.) y Mathus Hoyos, para aceptar la designación del Poder Ejecutivo como miembros de la embajada extraordinaria a la reunión que se realizará en la Organización de las Naciones Unidas, en París.
- 8.—A moción del senador Vallejo se fijan los asuntos a tratar en la sesión de la fecha.
- 9.—Consideración del despacho de la Comisión de Legislación General en el proyecto de ley del Poder Ejecutivo, por el que se autoriza la división horizontal de la propiedad, y en el proyecto de ley del senador Telsaire, sobre propiedad con indivisión forzosa. Se aprueba con modificaciones.
- 10.—Consideración del despacho de las comisiones de Instrucción Pública y de Presupuesto, Hacienda y Finanzas en el proyecto de ley del senador Gómez del Junco y otros senadores, por el que se establecen becas para los mejores alumnos que egresen de cada facultad y para los que terminen los estudios secundarios. Se aprueba con modificaciones.

11.—Moción.

12.—Asunto entrado:

#### VI.—Despacho de comisión.

- 13.—A moción del senador Telsaire se fija preferencia para tratar en el día de mañana el despacho de la Comisión de Negocios Constitucionales en el proyecto de ley, en revisión, sobre reforma de la Constitución nacional.

14.—Apéndice:

#### Sanciones del Honorable Senado.

—En Buenos Aires, a los veintiséis días del mes de agosto de 1948, siendo las 16 y 30, dice el

Sr. Presidente. — Queda abierta la sesión con la presencia de 16 señores senadores.

1

#### ASUNTOS ENTRADOS

Sr. Presidente. — Se va a dar cuenta de los asuntos entrados.

## I

Buenos Aires, 24 de agosto de 1948.

Al Honorable Congreso de la Nación.

En su oportunidad, la señora Enriqueta Benigno, invocando su condición de viuda de don Humberto Beghin, por sí y asumiendo la representación de sus dos hijas solteras, las señoritas Regina Esther y Josefina Enriqueta Beghin, se presentó ante la Dirección General de Yacimientos Petrolíferos Fiscales, solicitando se le otorgase una pensión extraordinaria alegando para ello la precaria situación económica de su modesto hogar, cuya subsistencia debe atender con una pensión de ciento treinta pesos moneda nacional (\$ 130), fundamentando su aspiración a la misma en los servicios que su extinto esposo prestara al país con motivo de su intervención directa en el descubrimiento del petróleo en el subsuelo patagónico.

Es del caso, al dar traslado a vuestra honorabilidad, para el estudio y resolución final de la aludida petición, significar que la sola enunciación del nombre de don Humberto Beghin importa evocar una vida consagrada, en su íntegra energía, al servicio del país y es también equitativo admitir que tales esfuerzos fueron positivamente fructíferos.

El Poder Ejecutivo considera justo resolver favorablemente el requerimiento formulado, por las razones aducidas y aquellas que el elevado criterio de vuestra honorabilidad ha de suplir, en conocimiento de las circunstancias que rodearon la actuación del señor Beghin.

Dios guarde a vuestra honorabilidad.

JUAN PERÓN.

Angel G. Borlenghi. — Ramón Antonio Cereijo. — José María Freire.

#### PROYECTO DE LEY

El Senado y Cámara de Diputados, etc.

Artículo 1º — Acuérdate a la señora Enriqueta Benigno de Beghin, viuda del ex empleado de la Dirección General de Minas, Geología e Hidrología (Yacimientos Petrolíferos Fiscales) de la Secretaría de Industria y Comercio, don Humberto Beghin, la pensión vitalicia mensual de cuatrocientos pesos moneda nacional de curso legal (\$ 400), sin perjuicio de la que percibe por el Instituto Nacional de Previsión Social (Sección Ley 4.349).

Art. 2º — Acuérdate a las señoritas Regina Esther y Josefina Enriqueta Beghin, hijas legítimas de don Humberto Beghin, la pensión vitalicia mensual de cien pesos moneda nacional de curso legal (\$ 100) a cada una, sin perjuicio de la que perciben por el Instituto Nacional de Previsión Social (Sección ley 4.349).

Art. 3º — Mientras este gasto no se incluya en la ley general de presupuesto, se hará de rentas generales imputándose a la presente.

Art. 4º — Comuníquese al Poder Ejecutivo.

Angel G. Borlenghi. — Ramón Antonio Cereijo. — José María Freire.

—A la Comisión de Peticiones y Poderes.

asigna el presupuesto no alcanza para cubrir sus más imperiosas necesidades. La adquisición de uniformes, equipos, material de campamentos, alimentos y transportes de miles de niños durante la época de vacaciones para participar en los campamentos, significan erogaciones muy superiores a sus entradas.

Por otra parte, el reducido personal administrativo que posee el directorio, necesita ser colocado en el nivel que exigen las respectivas leyes sociales actuales.

Brevemente dejo fundada, de esta manera, la presente iniciativa, para la que solicito el voto favorable de mis distinguidos colegas.

*Alfredo Busquet.*

—A la Comisión de Presupuesto, Hacienda y Finanzas.

6

**MAUSOLEO QUE GUARDE LOS RESTOS DEL EX VICEPRESIDENTE DE LA NACION, DOCTOR PELAGIO B. LUNA. — PROYECTO DE LEY DEL SENADOR MARTINEZ.**

PROYECTO DE LEY

*El Senado y Cámara de Diputados, etc.*

Artículo 1º — Autorízase al Poder Ejecutivo a invertir hasta la suma de cincuenta mil pesos moneda nacional (\$ 50.000) en la adquisición de un terreno y construcción de un mausoleo que guarde los restos del ex vicepresidente de la Nación, doctor Pelagio B. Luna, en el cementerio de la ciudad de La Rioja, provincia del mismo nombre.

Art. 2º — Los gastos que demande el cumplimiento de la presente ley se tomarán de rentas generales, con imputación a la misma.

Art. 3º — Comuníquese al Poder Ejecutivo.

*Ramón Linidor Martínez.*

**Sr. Martínez.** — Pido la palabra.

Los hombres que han ocupado altos cargos públicos y que han dedicado toda su vida a una obra fructífera en bien de la sociedad, merecen la gratitud de los pueblos. Tal es el caso del doctor Pelagio B. Luna, ilustre riojano que llegó hasta el cargo de vicepresidente de la Nación, en compañía del eminente ciudadano, doctor Hipólito Yrigoyen.

Vida austera y de sacrificio fué la suya. Batallador incansable por las conquistas ciudadanas, romántico soñador de la grandeza de la patria, vivió humildemente en la casa solariega de La Rioja, y desde allí desde los amplios corredores, rodeados de naranjos en flor, impartía sus consejos y difundía su doctrina entre sus muchos amigos que habían pasado la frontera de su provincia.

Respetado y oído, su palabra fué escuchada y valorada en muchas asambleas partidarias y en algunos congresos científicos, hasta que el pueblo, conocedor de sus quilates, lo designó para integrar la fórmula presidencial con el doctor Irigoyen. Triunfante ésta, asumió, como le correspondía, el cargo de presidente de este Honorable Senado, y desde este puesto siguió bregando por lo que había sido el afán de su vida: el bienestar de su patria y la consolidación de las conquistas ciudadanas.

Pero su organismo, minado por una cruel enfermedad, iba cediendo día a día al terrible mal hasta que la muerte le sorprendió el 25 de junio de 1919. Sus restos, muy queridos, desde luego, por todos los riojanos, fueron trasladados a su provincia natal, y allí descansan en un mausoleo que fué generosamente cedido por la familia Bazán, porque él no lo poseía. Todo lo había dedicado a sus amigos y para el partido al cual pertenecía. Por esto no había reunido los recursos suficientes para construir un mausoleo que guardara sus restos y los de sus familiares. Al presentar este proyecto de ley, señor presidente, no hago más que rendir un tributo de gratitud a este hombre que dedicó todo al bien de la patria, y desde luego de su provincia y de su partido.

Por estas razones solicito de mis honorables colegas el voto favorable a este proyecto de ley, en la seguridad de que con él realizamos un acto de justicia para con el doctor Pelagio B. Luna.

**Sr. Presidente.** — El proyecto pasará a las comisiones de Negocios Constitucionales y de Presupuesto, Hacienda y Finanzas.

7

**AUTORIZACION**

**Sr. Secretario (Reales).** — Los señores senadores Soler y Mathus Hoyos solicitan permiso para aceptar la designación del Poder Ejecutivo, como miembros de la embajada extraordinaria a la reunión que se celebrará en la Organización de las Naciones Unidas, el 21 de septiembre próximo, en París.

**Sr. Presidente.** — En consideración el permiso solicitado. Si no se hace uso de la palabra, se va a votar.

—Se vota y resulta afirmativa.

8

**MOCION**

**Sr. Vallejo.** — Pido la palabra.

Hago moción para que sean tratados en el día de hoy los asuntos números I y II del orden del día número 30.

Al mismo tiempo, deseo recomendar a la comisión a la que ha sido girado, pronto despacho en el proyecto que acabo de presentar, sobre erección de un monumento al gaucho. La sola enunciación de esta idea en el círculo de amigos y hombres amantes de nuestras tradiciones, ha despertado verdadera simpatía, por lo que ruego a los miembros de la comisión respectiva, quieran acelerar el despacho del mismo.

—Apoyado.

**Sr. Presidente.** — En consideración la moción formulada por el señor senador por La Rioja, en el sentido de tratar en el día de la fecha los asuntos números I y II del orden del día 30.

Si no se hace uso de la palabra, se va a votar.

—Se vota y resulta afirmativa.

**Sr. Presidente.** — Así se procederá.

## 9

### DIVISION HORIZONTAL DE LA PROPIEDAD

—Se lee:

#### Despacho de comisión

*Honorable Senado:*

Vuestra Comisión de Legislación General ha considerado el mensaje y proyecto de ley originario del Poder Ejecutivo, por el que se autoriza la división horizontal de la propiedad, y el proyecto de ley del señor senador Teisairé, sobre propiedad con indivisión forzosa; y, por las razones que os dará su miembro informante, os aconseja prestéis vuestra aprobación al siguiente

#### PROYECTO DE LEY

*El Senado y Cámara de Diputados, etc.*

Artículo 1º — 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 pueden pertenecer en condominio a más de una persona.

Art. 2º — 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 consideran comunes por dicha razón:

a) Los cimientos, pisos, muros maestros, techos y azoteas, patios cerrados o so-

lares, pórticos, galerías, vestíbulos comunes, escaleras, puertas de entrada, jardines;

- b) Los locales e instalaciones de servicios centrales, como calefacción, heladeras, agua caliente o fría, refrigeración, etcétera;
- c) Los locales para alojamiento del portero y portería;
- d) Los tabiques o muros divisorios de 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. No obstante el carácter común de los sótanos y azoteas, podrá adjudicarse locales individuales en los mismos, a los distintos propietarios.

Art. 3º — 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.

Art. 4º — 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.

Art. 5º — 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 los servicios comunes.

Es prohibido cambiar la forma externa del frente o decorar las paredes exteriores con recuadros de tonalidades distintas a las del conjunto.

Art. 6º — Queda prohibido a cada propietario u ocupante de los departamentos o pisos:

a) Destinarlos a usos contrarios a la moral o buenas costumbres o a fines distintos a los previstos en el reglamento de copropiedad y administración. En los pisos destinados a vivienda, no se considerará

contrario a su destino, el ejercicio de trabajos, industrias, comercio o la instalación de máquinas que no causen molestias a los copropietarios;

- b) Perturbar la tranquilidad de los vecinos con ruidos molestos o con actividades que comprometan la seguridad del inmueble o depositar mercaderías peligrosas o perjudiciales para el edificio.

Art. 7º — 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, etcétera.

Toda obra nueva que afecte al inmueble común no puede realizarse sin la autorización de todos los propietarios y previo informe técnico que establezca que con ella no se menoscaba la estabilidad o seguridad del edificio.

Art. 8º — Los propietarios tienen a su cargo las expensas inherentes al mantenimiento de sus propios pisos o departamentos respecto de pavimentos, patios, terrazas, cielo rasos, puertas, ventanas, revoques, pinturas, etcétera, o de reparación de las obras o instalaciones accesorias en el interior de sus locales o dependencias.

Los propietarios tienen también a su cargo, en proporción al valor de sus pisos o departamentos, 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 igualmente obligados a contribuir en la misma proporción, salvo convenios en contrario, 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 un uso y goce más cómodo o de mayor renta; pero cuando el uso y goce de las partes comunes sobre las cuales inciden las expensas de administración, reparación o innovación, fueren susceptibles de apreciación separada, serán soportadas por los distintos propietarios en proporción del uso y goce que normalmente cabe suponer que prestan dichas partes y bienes comunes a los respectivos pisos o departamentos.

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 o interior del edificio, pueden ser objeto de reclamación formulada ante la autoridad judicial, y resuelta con trámite sumario; 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. Si las expensas se hicieren sin llenar los requisitos mencionados, el que las hiciere sólo podrá reclamar su reembolso en cuanto resultaren útiles; en su caso, podrá ordenarse restituir a su costa las cosas a su anterior estado.

Mientras conserve el edificio su natural destino, ninguno de los propietarios puede renunciar ni abandonar su derecho de uso y goce de las partes y bienes comunes del mismo en mira de eximirse de contribuir a las expensas.

Art. 9º — 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 la mayoría de los propietarios, debiendo asimismo, inscribirse en el registro la modificación.

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 facultades para administrar las cosas de aprobechamiento común y proveer a 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 remuneración, debiendo nombrarse en su caso, el reemplazante por acto de escritura pública;
- c) La forma y proporción de la contribución de los propietarios a los gastos 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 adoptar las resoluciones, no tratándose de los casos en que en esta ley se exige una mayoría especial;
- e) Dar conformidad de que en caso de proceder el desalojo previsto en el artículo 15, podrá adquirirse el piso o departamento desalojado por cualquiera de los demás propietarios, según su valuación judicial o solicitarse su venta en subasta pública.

Art. 10. — Cada propietario tendrá un voto en las reuniones que se efectúen para tratar

asuntos de interés común. Si un piso o departamento perteneciera a más de un propietario se unificará la representación. Cuando no fuere posible lograr la reunión de los propietarios que por lo menos representen la mitad del valor total, se solicitará al juez que convoque a la reunión, que se llevará a cabo en presencia suya y quedará autorizado a tomar medidas urgentes. El juez deberá resolver en forma sumarísima, sin más procedimiento que una audiencia y deberá citar a los propietarios en la forma que procesalmente corresponda a fin de escucharlos.

Art. 11. — El representante de los propietarios actuará en todas las gestiones ante las autoridades públicas de cualquier clase, así como en los casos judiciales de interés común, como juicios de expropiación, reivindicación del terreno, etcétera, estando 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.

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.

Art. 14. — No podrá hipotecarse el terreno sobre el que se asienta el edificio de distintos propietarios, salvo la conformidad de todos ellos. Cada piso o departamento podrá hipotecarse separadamente y el conjunto de los pisos o departamentos, por voluntad de todos los propietarios.

Art. 15. — El representante de los propietarios deberá pedir el desalojo judicial de cualquiera de los propietarios u ocupantes que violen las normas del artículo 69.

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 resolviera 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 3266 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 2686 y 3901 del Código Civil.

Art. 18. — Queda derogado el artículo 2617 del Código Civil y las disposiciones que se opongan a la presente.

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, etcétera.

Art. 20. — Comuníquese al Poder Ejecutivo.

Sala de la comisión, 21 de julio de 1948.

Armando G. Antille. — Alejandro Mathus Hoyos. — Gilberto Sosa Loyola. — Osvaldo Amelotti.

## ANTECEDENTES

### Mensaje

Buenos Aires, 9 de agosto de 1947.

*Al Honorable Congreso de la Nación.*

El Poder Ejecutivo tiene el honor de dirigirse a vuestra honorabilidad, solicitándole quiera tener a bien considerar el adjunto proyecto de ley, que autoriza la división horizontal de la propiedad, en el convencimiento de que con tal arbitrio se hará factible la construcción de edificios, en los que se podrán adjudicar pisos o departamentos a distintos propietarios.

El Poder Ejecutivo ha tenido ocasión de expresar en reiteradas oportunidades a vuestra honorabilidad, su honda preocupación por el problema de la crisis de viviendas, que ha llegado a asumir características de gravedad en todos los centros urbanos del país. Diversas iniciativas, en curso de ejecución algunas de ellas, tienden a atenuar los efectos de la escasez existente, y con miras a su solución cree ahora propicio la aprobación de una ley de la materia, ajustada a las normas del proyecto que se remite.

Se trata de un sistema en uso en numerosos países, sin inconvenientes que justifiquen su prohibición. En América del Sur está consagrado en Brasil, Uruguay, Chile, Venezuela y otros, y del mismo modo rige en España, Francia, y muchas otras naciones, de manera que puede considerarse un atraso sin justificación que aun no se haya sancionado en la República Argentina.

No cabe duda que la comunidad que crea la nueva figura jurídica, supone un alto grado de cultura y comprensión de parte de los diversos propietarios, pero puede creerse sin temor a errar, que nuestro país ha llegado ya a una etapa de adelanto en la cual ningún motivo serio justifica desconfianzas sobre el éxito del régimen que se propicia.

Pocas explicaciones parecen necesarias ante la claridad de los principios que se exponen en el articulado que compone el proyecto. Se ha creído conveniente, siguiendo las enseñanzas de la buena técnica legislativa, establecer sólo principios generales y básicos, dejando libertad a los propietarios que acepten el sistema de reglar el detalle y siempre dentro del



respeto de aquellas normas que por su naturaleza revisten en la materia el carácter de reglas de orden público.

Previéndose que puede traer la sanción de este proyecto un estímulo grande en la edificación, se ha considerado necesario establecer una prohibición transitoria de desalojar a actuales inquilinos que paguen menos de trescientos pesos por mes y que podrían quedar privados de vivienda, por el deseo de los propietarios de demoler los actuales edificios para construir nuevos, sujetos al régimen de la propiedad horizontal.

Dios guarde a vuestra honorabilidad.

JUAN PERÓN.

*Belisario Gache Pirán.*

PROYECTO DE LEY

*El Senado y Cámara de Diputados, etc.*

Artículo 1º — Los distintos pisos de un edificio o distintos departamentos de un mismo piso o departamentos independientes de edificios de una sola planta, podrán pertenecer a propietarios distintos. En todos los casos es necesario que los pisos o departamentos cuenten con salida individual o común a la vía pública. Cada piso o departamento puede pertenecer en condominio a más de una persona.

Art. 2º — Respecto de los edificios a construirse, podrá constituirse un derecho de condominio sobre el terreno baldío o edificio actual, determinando en el acto constitutivo las bases para atribuir la propiedad de los pisos o departamentos del futuro edificio.

Art. 3º — Cada propietario será dueño exclusivo de su piso o departamento y comunero sobre el terreno y en general sobre todas las cosas de uso común del edificio, o indispensables para mantener su seguridad. Se consideran comunes por dicha razón:

- a) Los cimientos, muros maestros, techos, patios solares, pórticos, vestíbulos comunes, escaleras, puertas de entrada, jardines;
- b) Los locales e instalaciones de servicios centrales, como calefacción, heladeras, agua caliente, etcétera;
- c) Los locales para alojamiento del portero — y portería;
- d) Los tabiques o muros divisorios de 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.

Art. 4º — Los sótanos y azoteas se considerarán comunes, pero podrán adjudicarse locales dentro de los mismos a los distintos propietarios.

Art. 5º — Cada propietario puede usar de los bienes comunes conforme a su destino, sin perturbar el legítimo derecho de los demás.

Art. 6º — 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.

Art. 7º — Cada propietario atenderá los gastos de conservación y reparación de su propio piso o departamento, estando prohibida toda innovación o modi-

ficación que pueda afectar la seguridad del edificio. Es prohibido cambiar la forma externa del frente o decorar las paredes o recuadros exteriores con tonalidades distintas a las del conjunto.

Art. 8º — Queda prohibido a cada propietario u ocupante de departamentos o pisos:

- a) Destinarlos a usos contrarios a la moral o buenas costumbres o a fines distintos a los previstos en el reglamento de copropiedad y administración. En los pisos destinados a vivienda no se considerará contrario a destino el ejercicio de trabajos, industrias o comercio que no signifiquen una afluencia considerable de personas, ni la instalación de maquinarias que no produzcan molestias;
- b) Perturbar la tranquilidad de los vecinos con ruidos o con actividades que comprometan la seguridad del inmueble o depositar mercaderías peligrosas o perjudiciales para el edificio.

Art. 9º — Al constituirse la comunidad de propietarios, deberá redactarse un reglamento de copropiedad y administración, por escritura pública, que se inscribirá en el Registro de la Propiedad.

Dicho reglamento podrá modificarse por resolución de la mayoría de los propietarios, debiendo inscribirse en el registro la modificación.

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 facultades para administrar las cosas de aprovechamiento común y proveer a la recaudación y empleo de los fondos necesarios para tal fin;

Podrá elegir dicho representante al personal de servicio de la casa y despedirlo;

- b) Determinar las bases de remuneración del representante y forma de remoción, debiendo nombrarse el reemplazante por escritura pública;
- c) La forma de contribución de los propietarios a los gastos comunes. De la obligación a que este inciso se refiere, no podrá ningún propietario liberarse, ni por abandono, del piso o departamento que le pertenece;
- d) La forma de convocar la reunión de propietarios en caso necesario, persona que presidirá la reunión, mayorías necesarias para adoptar las resoluciones, no tratándose de los casos en que en esta ley se exige una mayoría especial.

Art. 10. — Cada propietario tendrá un voto en las reuniones que se efectúen para tratar asuntos de interés común, siempre que los distintos pisos o departamentos tengan características similares y los derechos de los distintos propietarios sean equivalentes. Si un piso o departamento tuviera más de un propietario se unificará la representación. Si una persona tuviera más de un piso o departamento, o si éstos no fueran de valor equivalente, se estará a lo que establezca el reglamento sobre el capital atribuible y a falta de disposición sobre el punto, se considerarán los valores fiscales establecidos para el pago del impuesto territorial. Si la mayoría preten-

diera reducir el derecho de voto en forma arbitraria, podrá recurrirse al juez, para que establezca la justa proporción.

Cuando no fuere posible lograr la reunión de los propietarios que por lo menos representen la mitad del valor total, se solicitará al juez que convoque la reunión, que se llevará a cabo en presencia suya y quedará 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.

Art. 11. — El representante de los propietarios actuará en todas las gestiones ante las autoridades públicas de cualquier clase y actuará en nombre de todos los propietarios en los casos judiciales de interés común, como juicios de expropiación, reivindicación del terreno, etcétera.

Art. 12. — El representante debe contratar un seguro contra incendio, y los propietarios estarán obligados a contribuir al gasto en proporción a sus partes.

Art. 13. — 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.

Art. 14. — Los impuestos o tasas se cobrarán a cada propietario ~~independientemente~~. A tal efecto se practicarán las valuaciones en forma individual.

Art. 15. — No podrá hipotecarse el terreno sobre el que se asienta el edificio de distintos propietarios.

Art. 16. — El representante de los propietarios podrá pedir el desalojo judicial de cualquiera de los propietarios u ocupantes que viole las normas del artículo 8º.

Art. 17. — En caso de vejez del edificio, la mayoría que represente más de la mitad del valor, podrá resolver la demolición y venta del terreno y materiales. Si resolviera 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. 18. — Queda derogado el artículo 2617 del Código Civil y las disposiciones que se opongan a la presente.

Art. 19. — (Transitorio.) Durante el término de dos años, que podrá ser ampliado por decreto del Poder Ejecutivo por otros dos años más, no se autorizarán desalojos de inquilinos amparados por prórrogas legales o plazos contractuales de locación, cuando la acción se funde en el propósito de edificar propiedades comprendidas en el régimen de esta ley, y siempre que dichos inquilinos paguen menos de trescientos pesos mensuales de alquiler.

Art. 20. — El Poder Ejecutivo reglamentará esta ley, estableciéndose 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, etcétera.

Art. 21. — Comuníquese al Poder Ejecutivo.

*Belisario Gache Pirán.*

# PROYECTO DE LEY

*El Senado y Cámara de Diputados, etc.*

Artículo 1º — Podrá constituirse por tres o más personas una propiedad con indivisión forzosa por tiempo limitado y uso convenido que se regirá por las disposiciones de la presente ley, siempre que se reúnan las siguientes condiciones:

- a) Que se trate de bienes raíces ubicados en zonas urbanas, ciudades o pueblos;
- b) Que el edificio construido o a construirse conste de tres o más pisos o departamentos, y si constara de planta única, que ésta se encuentre dividida en tres o más departamentos o sectores perfectamente independientes, debiendo tener una o más salidas comunes hacia la vía pública. Quedan sin embargo, incluidos dentro del régimen, las casas o departamentos que aun cuando por hallarse edificados en la planta baja al frente del lote tengan acceso propio a la vía pública si, por cualquier circunstancia, forman un todo orgánico con otros departamentos o pisos que se encuentran sometidos a este régimen;
- c) Que el acto constitutivo de la copropiedad y el reglamento aprobado en ese acto que regirá las relaciones de los copropietarios sea inscripto en el registro a que se refiere el artículo 18 y en el libro aludido en el artículo 20.

Art. 2º — En el acto constitutivo, que deberá otorgarse por escritura pública, deberá dejarse expresa constancia:

- a) De la proporción de cada interesado, y en defecto de indicación se considerará, sin admitir prueba en contrario, que son condóminos por partes iguales;
- b) Del piso, departamento o sector independiente que se adjudique a cada uno de los condóminos, a los efectos del ejercicio de los derechos de uso y disposición jurídica que se le confiere por el artículo siguiente;
- c) Del destino del inmueble, o sea si será destinado a servir la casa habitación para los coparticipes y familiares o para el ejercicio de algún comercio, profesión o industria; o ambas cosas a la vez. En caso de no cumplirse con este requisito se considerará, sin admitir prueba en contrario, que su destino es el de casa habitación. Por familiares se entiende el cónyuge, los parientes legítimos o naturales del copartípe o de su cónyuge, los extraños que vivan bajo el amparo del condómino, y las personas del servicio doméstico que tenga bajo su dependencia;
- d) De haberse aprobado un reglamento destinado a regir las relaciones de los copropietarios, el que deberá constar en escritura pública separada, si no se transcribe íntegramente en el acto constitutivo.

Art. 3º — Cada copartípe podrá:

- a) Usar el piso, departamento o sección de que sea titular de acuerdo al destino de la finca;
- b) Efectuar en el interior de su piso, departa-



mento o sección todas las innovaciones y mejoras que considere convenientes, siempre que las mismas no afecten la solidez, estética y valor venal del edificio, ni impidan, real o potencialmente, el ejercicio de un derecho igual de los otros coparticipes. Para el ejercicio de esta atribución el condómino deberá observar lo dispuesto por el artículo 14;

- c) Hacer en el interior de su piso, departamento o sección todas las reparaciones que estime necesarias;
- d) Hipotecar su cuotaparte indivisa, siempre que el inmueble no se encuentre gravado en su totalidad por otra hipoteca. La hipoteca de la cuota parte indivisa afectará exclusivamente a ésta, y no regirá en este supuesto lo dispuesto por el artículo 2678 del Código Civil;
- e) Enajenar a título oneroso o gratuito su cuota parte indivisa;
- f) Exigir la constitución de un seguro que proteja al edificio contra todo riesgo;
- g) Intervenir en la administración del inmueble de acuerdo con lo preceptuado en los artículos del reglamento respectivo;
- h) Solicitar la venta del inmueble una vez vencido el plazo de duración del condominio, de acuerdo con lo dispuesto por los artículos 6º y 8º;
- i) Usar las cosas de uso común del edificio conforme a su destino y sin embarazar el derecho de los otros coparticipes, de acuerdo con lo establecido en el acto constitutivo de la copropiedad y el reglamento respectivo.

Son de uso común:

- 1º El suelo sobre el cual el edificio está construido, los cimientos, los muros maestros, los techos, los patios solares y terrazas, las escaleras, las puertas de entrada, los vestíbulos, los corredores, los pórticos, los jardines;
- 2º Los locales para la portería y el alojamiento del portero, para el lavado de ropa, para la calefacción central, para los extinguidores de incendio, para el servicio de aire acondicionado y para otros servicios similares;
- 3º Los ascensores y todas las otras instalaciones, artefactos de cualquier género, que sirvan para el uso y goce común, como los pozos, las cisternas, las conducciones de agua, los hornos y las instalaciones de aguas corrientes y obras sanitarias, así como las instalaciones de gas, electricidad, calefacción, aire acondicionado, teléfono interno y similares;
- 4º Los tabiques o muros divisorios de cada departamento;
- 5º Todo lo que por su naturaleza esté destinado al uso común, o sea un accesorio del edificio, no susceptible de uso exclusivo.

Art. 4º — El condómino no podrá:

- a) Dar en anticresis, usufructo, uso, habitación, locación o comodato, el piso, departamento o sección de que sea titular;

- b) Sobreelevar el edificio con construcciones si fuese coparticipe del último piso, ni construir sótanos o locales de subsuelo, si lo fuere de la planta baja;
- c) Hacer abandono de su derecho para liberarse de la contribución a los gastos que requiera la conservación de las cosas de uso común y que imponga el reglamento de acuerdo con la base prevista en el inciso i) del artículo 13;
- d) Introducir innovaciones de cualquier especie en el frente del edificio, ni en los patios interiores;
- e) Ceder parcialmente su cuota parte indivisa, salvo el caso de que ésta le atribuya dos o más pisos, departamentos o sectores independientes en cuyo caso podrá ceder parcialmente sus derechos para adjudicar una de esas unidades a otra persona que invertirá el carácter de condómino.

Art. 5º — Los acreedores de cada coparticipe podrán embargar la cuota parte indivisa, y llegado el caso, ejecutarla judicialmente.

Art. 6º — Cesará el condominio con indivisión forzosa por tiempo limitado y uso convenido:

- a) Por haber transcurrido el plazo máximo de duración del mismo que no podrá bajar de 10 años ni exceder de 30;
- b) Por destrucción total del edificio, se perciba o no, indemnización proveniente de seguro o de cualquier otra causa;
- c) Por destrucción parcial del edificio, siempre y cuando no se perciba dentro del término de un año, indemnización suficiente proveniente del cobro del seguro o por cualquier otra causa, que permita reconstruir el inmueble en su forma, capacidad, estética, etcétera, primitiva;
- d) Por decidirlo así, después de haber transcurrido el plazo mínimo, dos de los tres coparticipes, si el número total de los condóminos fuese tres; tres de los coparticipes, si el número total fuese cuatro; y la cuatro quintas partes de los condóminos si éstos fuesen cinco o más;
- e) Por haber quedado concentrado en una o dos personas todas las cuotas partes indivisas;
- f) Por haber decidido en forma unánime todos los coparticipes la venta en block de la cosa común y haberse efectuado ésta, sea cual fuere el lapso transcurrido en estado de indivisión forzosa.

Art. 7º — La unanimidad de los condóminos podrá, llegado el vencimiento del plazo máximo, prorrogar con efecto retroactivo al día del vencimiento por un nuevo lapso que no podrá ser inferior a 5 años ni exceder de 15 años. La prórroga deberá constar por escritura pública y deberá inscribirse en el registro respectivo. Una vez vencida la prórroga podrá procederse de la misma manera, y así sucesivamente.

Art. 8º — Salvo en los supuestos contemplados por los incisos e) y f) del artículo 6º, en todos los demás casos el estado de indivisión forzosa perdurará hasta tanto cualquiera de los coparticipes no ejercite el derecho de pedir la división o venta de la cosa común.

En los supuestos b) y c), el derecho del coparticipe a pedir la división de la cosa común quedará extinguido por renuncia, o por el transcurso de tres

años contados a partir del día en que se haya operado la destrucción total o parcial de la cosa.

Art. 9º — El inmueble sobre el que recae el condominio con indivisión forzosa por tiempo limitado y uso convenido podrá ser hipotecado siempre que exista acuerdo unánime entre todos los coparticipes y no se encuentren gravadas por hipoteca una o más cuotas partes indivisas. El consorcio constituido por todos los coparticipes podrá subrogarse en los derechos de los acreedores hipotecarios con garantía sobre las cuotas partes indivisas a efectos de hacer posible la constitución de un gravamen hipotecario sobre la totalidad del inmueble; y las sumas que se vea obligado a desembolsar gozarán respecto del precio de la cuota parte indivisa del privilegio que se concede por el artículo 15.

Art. 10. — Todas las obligaciones y cargas que emergen del condominio y que recaen sobre los coparticipes, se transmiten a los sucesores universales o singulares de éstos.

Art. 11. — Al constituirse toda copropiedad con indivisión forzosa por tiempo limitado y uso convenido deberá dictarse un reglamento en el cual se prevea lo necesario para el buen uso y administración de las cosas de aprovechamiento común y la representación del conjunto de los coparticipes respecto de terceros, de la administración pública, del fisco, de las autoridades judiciales y de cada uno de ellos, en razón del condominio.

Art. 12. — El reglamento podrá ser modificado, en todo o en parte, por una doble mayoría de la mitad de los coparticipes que representen las dos terceras partes del capital. Toda modificación del reglamento debe inscribirse en el Registro Inmobiliario, previa transcripción del acta pertinente en escritura pública.

Art. 13. — En lo concerniente a la administración y representación, los coparticipes pueden dictar las normas que consideren más convenientes en el reglamento respectivo, partiendo de las siguientes bases:

- a) Existencia de un consorcio obligatorio integrado por todos los condóminos;
- b) La representación de ese consorcio quedará radicada en una comisión o en una persona de existencia ideal o visible, copartípe o no, designada por simple mayoría de votos, y que se denominará comisión administradora, o administrador, respectivamente;
- c) Cuando el número de los coparticipes sea cinco o más, además de la comisión administradora o del administrador, deberá designarse un síndico encargado de representar permanentemente a todos los coparticipes frente al administrador y vigilar el fiel cumplimiento del mandato por parte de este último;
- d) Tanto la administración como la sindicatura pueden establecerse por tiempo indeterminado o por lapsos determinados, pudiendo ser o no reelegidos. Todas las funciones deberán ser necesariamente retribuidas. Los administradores y el síndico elegidos por un lapso determinado sólo podrán ser removidos mediando justa causa;
- e) Los coparticipes deberán reunirse por lo menos una vez al año en asamblea a efectos de aprobar la rendición de cuentas que debe presentar la administración inexcusablemente dentro de los 30 días de finalizado el año. Pa-

ra que la asamblea funcione con quórum deberá concurrir a la reunión la mitad más uno de los coparticipes que represente la mitad más uno del capital asignado al condominio en el acto constitutivo. Si la primera reunión fracasa por falta de número, deberá establecerse una segunda convocatoria cuya asamblea se realizará con el número de coparticipes que concurren;

- f) Además de la asamblea general ordinaria deberá preverse la posibilidad de asambleas extraordinarias convocadas por la administración o la sindicatura, directamente, o por cualquiera de ellos a requisitoria de coparticipes que representen por lo menos la quinta parte del capital asignado al condominio en el acto constitutivo. Las decisiones de la asamblea deberán tomarse por simple mayoría de votos presentes, salvo para aquellas decisiones en que esta ley exige mayorías especiales, en cuyo caso el quórum debe ser necesariamente el que permita la existencia de tales mayorías;
- g) Los libros de contabilidad que han de llevarse y que inexcusablemente han de ser el diario, el de inventarios, copiador de cartas, y de actas, los cuales deberán ser rubricados por el juez de paz del lugar en que se encuentra situado el inmueble. Las constancias existentes en estos libros harán plena fe en las relaciones entre el consorcio y cada uno de los coparticipes mientras no se demuestre la falsedad del asiento respectivo;
- h) Una cláusula en virtud de la cual quede establecido que tanto el consorcio como cada uno de los coparticipes tendrán para todos los efectos legales, domicilio especial constituido en el piso, departamento o sector independiente que se le haya adjudicado;
- i) La cuota mensual que cada copartípe abonará para la satisfacción de todos los impuestos, tasas, contribuciones de mejoras, gastos de administración, contribución al fondo de reserva para el pago de indemnizaciones al personal, primas de seguro, etcétera, la que deberá fijarse entre un mínimo y un máximo, a efectos de facilitar la gestión de la administración. También deberá señalarse una cuota mensual suplementaria a efectos de formar un fondo que será destinado por la administración para cubrir las cuotas no abonadas por coparticipes morosos, y para atender los gastos de reparación y conservación de las cosas comunes, subrogación de créditos hipotecarios, etcétera; y destino que deberá darse al remanente que pueda existir una vez disuelto el condominio con indivisión forzosa por tiempo limitado y uso convenido.

Art. 14. — Antes de efectuar cualquier innovación o mejora, el copartípe deberá dar cuenta a la administración. Esta deberá resolver dentro del tercer día, autorizando o no la realización de la mejora o innovación. En caso de denegatoria el copartípe podrá solicitar la autorización al juez quien deberá resolver previa audiencia a la administración.

Art. 15. — Los créditos que pueda tener el consorcio respecto del copartípe gozarán de privilegio respecto del precio que pueda obtenerse por la venta de la cuota parte indivisa perteneciente al copartípe

moroso, o la porción que a éste le corresponda en la liquidación del precio obtenido con la venta del inmueble en bloque, si tal hecho aconteciera.

El escribano antes de otorgar una escritura de constitución de gravamen hipotecario sobre la cuota parte indivisa, deberá recabar un informe a la administración del consorcio respecto de la existencia y monto de los créditos que el consorcio pueda tener contra el copartícipe. La contestación a dicho informe deberá ser suscrita por la administración del consorcio en presencia del escribano y se agregará al protocolo. El crédito que pueda tener el consorcio gozará así de preferencia respecto del acreedor hipotecario.

El escribano que intervenga en el otorgamiento de una escritura de esta índole deberá, dentro de las 48 horas de firmada, notificar por escrito a la administración del consorcio el monto del gravamen hipotecario, nombre y domicilio del acreedor hipotecario y si así no lo hiciera deberá abonar una multa de 100 pesos a beneficio del tesoro escolar, sin perjuicio de responder por los daños y perjuicios al acreedor hipotecario. A partir de la notificación, la administración del consorcio deberá citar al acreedor hipotecario del copartícipe a las asambleas en las que se trate la adopción de medidas que puedan crear créditos a cargo del copartícipe y a favor del consorcio, a los efectos de que el consorcio pueda, en su oportunidad, hacer valer el privilegio por los créditos posteriores a la constitución del gravamen respecto del acreedor hipotecario. El acreedor hipotecario podrá recurrir dentro de tercero día al señor juez de primera instancia a efectos de discutir la procedencia de la medida adoptada siempre y cuando que, habiendo asistido a la asamblea, haya manifestado su expresa disconformidad con la medida adoptada por ella. El procedimiento será sumario y en el caso de que el juez resuelva considerar no necesaria la medida adoptada, su pronunciamiento no tendrá otra consecuencia más que la de establecer que el consorcio no podrá hacer valer su privilegio, en ese supuesto, contra el acreedor hipotecario.

El consorcio tendrá siempre preferencia sobre el acreedor hipotecario por las sumas que haya tenido que adelantar al copartícipe moroso por el pago de impuestos, tasas, contribuciones de mejoras de toda índole y parte proporcional de los gastos de administración. El privilegio se extenderá en este supuesto hasta la concurrencia del monto a que asciendan los citados gastos por un año y por los períodos que correspondan a la ejecución de estos créditos siempre que la misma se inicie dentro de los 60 días de vencido el año.

En todos los casos el privilegio del consorcio cederá ante los gastos de justicia realizados para obtener la venta de la cuota parte indivisa, así como también frente a los créditos de los empresarios u obreros que hubiesen realizado reparaciones de simple conservación del piso, departamento o sección adjudicado al copartícipe, si éstos antes de realizar tales reparaciones hubiesen notificado a la administración del consorcio de la realización de las mismas y del monto respectivo. La prueba de esta notificación sólo puede resultar de documento escrito firmado por la administración y la sindicatura, en el caso de existir ésta.

Art. 16. — En la Capital Federal y territorios nacionales, la constancia de deuda del copartícipe extraída por un contador público de los libros de contabilidad que lleve la administración en forma legal será título suficiente para solicitar la traba de una inhibición o embargo preventivo y requerir su pago por el procedimiento ejecutivo.

El procedimiento sumario que deberá seguirse en los casos previstos por la presente ley, aunque deban intervenir los jueces de primera instancia en la civil, será el del artículo 34 de la ley 11.924, salvo lo dispuesto en el apartado d), pues sólo serán inapelables las resoluciones interlocutorias. De la sentencias podrá apelarse dentro del tercero día, observándose en la alzada lo dispuesto para la tramitación del recurso en relación.

Art. 17. — Si la administración tiene conocimiento de que alguno de los condóminos viola las prohibiciones establecidas en el artículo 4º, podrá obtener el desalojo de copartícipes y de las personas que éste hubiera introducido ilegalmente, mediante el procedimiento fijado para los juicios de desalojo. A pesar de que el copartícipe haya sido desalojado deberá continuar contribuyendo al pago de la cuota a que se refiere la base i) del artículo 13. Además, la Administración tendrá derecho a hacer destruir las obras que hubiere realizado el copartícipe y por el monto de las erogaciones que esas destrucciones y reconstrucciones traiga aparejadas, así como también por las costas que se hayan devengado con motivo del desalojo, el consorcio gozará del privilegio establecido por el artículo 15 y en la Capital Federal y territorios nacionales podrá exigir el pago por el procedimiento ejecutivo de acuerdo con lo preceptuado por el artículo 16.

Art. 18. — Para transferir el dominio de los inmuebles, gravarlos con derechos reales y transmitir o afectar estos últimos por actos entre vivos, a partir del 1º de enero de 1948, además de cumplirse con las formalidades exigidas por el Código Civil será necesario que la transmisión, afectación o gravamen sea inscrito en una Oficina de Registro de Derechos Reales, incumbiendo a las provincias la organización de las mismas.

Art. 19. — Además de los actos a que se ha hecho referencia en el artículo anterior será necesario inscribir, respecto de los inmuebles:

- 1º Toda modificación de derechos reales que sobre ellos se hiciese por contrato;
- 2º La renuncia a un derecho real;
- 3º Toda constitución, adquisición, modificación y extinción de derechos reales, sea cual fuere la causa que las determine;
- 4º Las sentencias firmes que se refieran a derechos reales;
- 5º Las particiones de bienes;
- 6º Los contratos de locación por tiempo determinado, que excedan de un año;
- 7º Las ejecutorias que dispongan el embargo de bienes de esa especie o que inhiban a una persona de la libre disposición de los mismos.

Art. 20. — Entre los libros de inscripciones que deberán llevar las oficinas aludidas deberá hallarse uno destinado exclusivamente a inscribir, respecto de los inmuebles que queden sometidos al régimen de copropiedades forzosas por tiempo limitado y uso convenido que se establece por la presente ley, los actos jurídicos relativos a ellos.

En dicho libro cada inmueble será matriculado en hoja independiente y bajo número distinto. Todas las anotaciones ulteriores se harán en la hoja abierta con el primer asiento. Agotado el espacio, o siempre que la claridad lo aconseje, se dejará constancia de la continuación en un nuevo folio del libro,

bajo el mismo número de la matrícula originaria. La hoja correspondiente a cada inmueble será su registro, en el sentido que le asigna la presente ley.

Aparte del libro de inscripciones, se llevarán dos índices, distintos de aquél. En uno de ellos se asentará cada inmueble inscrito, con expresión del libro y folio en que esté su registro. El otro se establecerá por personas, en orden alfabético, con mención del libro en que figuren el registro del inmueble y de los derechos a que correspondan los asientos.

Si el inmueble que va a quedar regido por la presente ley se hallaba inscrito en otro de los libros que lleve la oficina, en el primer asiento deberá dejarse constancia de su traslado, como anotación marginal en el libro respectivo en donde había estado inscrito hasta ese momento. Si el inmueble dejase de estar sometido al régimen de la presente ley, se procederá en forma análoga, transfiriendo el asiento al libro que corresponda.

Art. 21. — La presente ley entrará en vigor a partir del 1º de enero de 1948.

Art. 22. — Comuníquese al Poder Ejecutivo.

Alberto Teisaire.

Sr. Presidente. — En consideración.

Sr. Antille. — Pido la palabra.

El despacho de la Comisión de Legislación General que figura en primer término en el orden del día 30, se refiere a una de las cuestiones más importantes que puedan debatirse en estos momentos, no sólo por la naturaleza en sí del asunto, sino por la inferencia que va a tener en la cuestión relativa a edificación de viviendas en la Capital Federal y en las ciudades más importantes de la República.

Hace tiempo que este asunto de la propiedad horizontal está en la mente de los hombres de derecho, de los juristas y también de los capitalistas, interesados en el progreso y desarrollo de la vivienda en todo el país. Hace tiempo que se debate dentro del campo de los estudiosos, y también lo ha sido en los parlamentos de pueblos vecinos al nuestro y extranjeros. Hace tiempo que se ha intentado dar reglas de derecho para apoyar esto que, como miembro de la comisión, considero un impulso para el progreso legislativo y de la edificación.

Alguna vez se ha preguntado, dentro del país y fuera de él, por qué razones en la Argentina no se ha dado hasta hoy la ley referente a la propiedad horizontal, para canalizar en ella el sistema por el cual podrían hacerse propietarios de su departamento o piso, aquellos que pudieran adquirirlo por compra o por medio de la construcción. Uno de los profesores de derecho civil de esta Capital, el doctor Spota, ha dado esta explicación en breves frases, que voy a leer para la información de mis colegas.

Tratándose en la vecina República Oriental del Uruguay por qué en la Argentina no se había hecho ya esa reforma de la legislación en este aspecto, uno de los legisladores que in-

tervinieron en el debate, expresó lo siguiente: «Alberto G. Spota, en su hermoso trabajo, publicado en la «Revista de Derecho y Administración Municipal de Buenos Aires» en el año 1940, dijo: El artículo 2.617 del Código Civil argentino, distinto al nuestro en su definición del derecho de propiedad, establece que «el propietario de edificios no puede dividirlos horizontalmente entre varios dueños, ni por contrato, ni por actos de última voluntad». Es una disposición que esteriotipa, si vale la expresión, el pensamiento del derecho romano, según el cual «todo lo que natural o artificialmente se adhiere al suelo, accede al suelo: *Superficies solo cedit*. Lo que se llama el *jus superficiei* aparece con el derecho bárbaro, que incorporó el principio de que es mueble todo lo que la antorcha puede quemar» y permitió distinguir la propiedad del suelo y las habitaciones, comúnmente de madera.»

Esta es, realmente, la razón por la cual ante lo sagrado que significa para los cultores del derecho, la obra de Vélez Sársfield, no se ha intentado legislar sobre la propiedad horizontal.

Dice Vélez Sársfield en el artículo citado y lo explica en la nota del mismo, que otros países tienen dividida la propiedad en forma horizontal por piso. Pero encuentra que son más los inconvenientes que de esta legislación o sistema derivarían, que las conveniencias que ello traería. «Habría cuestiones, dice, sobre servidumbre entre los vecinos, habrá cuestiones sobre relaciones de vecindad y es preferible evitar estas cuestiones o inconvenientes, impidiendo la división de la propiedad por pisos», en forma tal que se someta el asunto de la propiedad al principio del derecho romano. Se es dueño desde el infierno hasta el cielo, en línea vertical, tal es el principio; no se puede adquirir dominio sobre el suelo y sobre las cosas que acceden a él, sino en esa forma y de acuerdo con el principio que era indiscutible en la legislación romana. Solamente tienen el dominio, el derecho de la propiedad los que tienen dominio sobre el suelo. Pero el progreso de nuestra legislación, y el ejemplo de las legislaciones sudamericanas vecinas y también de los países europeos, tienen que influir en el proceso y evolución que, sin duda, influye también y deben dominar en nuestro derecho.

Por esto, la Comisión de Legislación General, estudiando el proyecto enviado por el Poder Ejecutivo, que incita también a adoptar este sistema de dominio, y el proyecto presentado por el señor senador por la Capital, ha entendido que es oportuno y justo, porque es desde luego algo que ha de influir en la facilidad de habitación, en la facilidad de construcción y en la multiplicación de viviendas. Esta finalidad social ya incita por sí misma a la legislación y ha de incitar al Senado a aprobar el proyecto de ley enviado

por el Poder Ejecutivo, como he dicho, y el des-pacho que la comisión ha formulado sobre él.

Uno de los profesores de derecho civil de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales de Santa Fe, el doctor Ramón López Domínguez, expresa su opinión al respecto en un trabajo publicado en la revista de dicha facultad. Ese profesor dice que es sin duda un instituto que debe incorporarse a la legislación civil argentina: «Dividir los edificios por planos horizontales y por departamentos —expresa— es útil y conveniente y es jurídicamente posible su admisión y previsión como instituto de derecho común dentro de la estructura del Código Civil, sin alterar su método ni su estilo. Trataremos de demostrarlo —agrega. Las ventajas de esta nueva forma de dominio son bien conocidas y la menor no es, sin duda, la de contribuir a la solución de uno de los más serios problemas sociales, el de la vivienda familiar en las grandes ciudades, donde el hacinamiento de personas en torno a los grandes establecimientos de la industria y del comercio y de los centros educacionales y administrativos es tan considerable y donde, además, pulula un grandísimo número de desheredados de la fortuna, que para poner sus cuerpos al abrigo de un techo, deben reducirse al tugurio que atenta contra la salud, falta de luz, de aire, de higiene y del confort más insignificante exigido por la naturaleza humana.

«La propiedad horizontal —agrega— no resuelve, es cierto, por sí sola, tan trascendental problema, pero contribuye con eficacia a resolverlo, y eso basta. Es tan grande dicho problema que, desde luego, no basta ninguno de los medios conocidos indicados para su solución, ya porque no son siempre medios prácticos o porque no son a menudo posibles o porque simplemente no son suficientes. Y en efecto, desplazar del radio urbano las fábricas, los grandes almacenes y depósitos, construir por el Estado numerosas casas para empleados y obreros, acordar créditos por bancos y cajas de ahorro oficiales para la edificación de la casa propia, del hogar de familia, acudir a las grandes posibilidades que ofrece la ciencia del urbanismo, etcétera, todo está bien, pero todo es poco. No ignoramos, desde luego —expresa más adelante— que la división de los edificios por pisos y departamentos no es una solución definitiva para todos ni tampoco útil o necesaria en todas partes; pero eso no es motivo para que no ofrezca sus ventajas allí donde es útil y a quienes es útil. Lo es, por ejemplo, en los grandes centros urbanos y no en las pequeñas poblaciones. Como utilidad social afirma lo siguiente: el instituto propuesto, indudablemente, no es útil para quienes puedan con su solo patrimonio edificar su casa propia, independiente y en suelo propio, en el radio central o fuera de la ciudad, pero hay también ventajas económi-

cas que aconsejan este sistema de edificación. Es innecesario destacar y justificar como ventaja práctica que el suelo urbano resulta indudablemente mejor aprovechado pues si un edificio tiene varios pisos y departamentos, el precio del terreno distribuido en esa forma resultaría evidentemente más reducido. La edificación misma resultará también de menor costo, y aun más, si a esto se agrega la posibilidad de la construcción en serie y la de grandes edificios financiados por empresas que acudirán, a no dudarlo, con sus capitales, si no lo hace el Estado mismo por medio de institutos oficiales, como lo propuso en el Uruguay a la Cámara Legislativa el presidente Amézagá, autorizando al Banco de Seguros del Estado, «para construir edificios con el fin de enajenarlos por departamentos» y contribuir de ese modo a «solucionar el problema de la vivienda propia a las familias».

Esta ilustrada opinión de uno de los destacados profesores de derecho civil de la Universidad del Litoral, se puede agregar a las conclusiones a que llegó la Cámara del Uruguay en este mismo asunto, al votarse allí la ley de propiedad horizontal.

He tenido el cuidado de hojear el Diario de Sesiones que registró el debate en aquella Cámara y he leído con sumo interés el informe de la comisión respectiva, referente a la naturaleza jurídica de la cuestión, a la legislación comparada —que esa comisión estudió minuciosamente— y también en cuanto a las ventajas sociales que iban a derivar de este sistema de construcción.

El informe hacía notar lo siguiente: «Reintegrada la propiedad de las casas divididas por planos, en la órbita del dominio en general, y considerada como una propiedad autónoma y exclusiva, plena, perpetua y transmisible, caen las varias doctrinas intentadas por los autores para asimilarla a otras figuras. Tales son las teorías que la vinculan a la enfiteusis y al usufructo, de conformidad con el artículo 543 del Código de Napoleón, correspondiente al 477 del Código Civil italiano.»

La comisión entraba al análisis de las distintas doctrinas que querían hacer configurar el instituto de la propiedad privada por planos para explicarlo del punto de vista jurídico en una forma científica e iba desechando las distintas doctrinas en el momento en que descubría sus fallas.

Existe la doctrina de la superficie romana, antigua doctrina que definía ese régimen como un *jus in re aliena*, como una forma de propiedad superficial, como una propiedad simple sobre el terreno, sobre el suelo, admitiendo una especie de otra propiedad útil sobre las cosas que se asentaban en el suelo. Al desecharse esta doctrina, se dejaba de lado también el

concepto de servidumbre, con el cual algunos autores querían explicar el derecho que tenían los propietarios para utilizar las partes comunes de las casas levantadas con este sistema. Había una especie de reciprocidad en la servidumbre. El sistema de servidumbre recíproca que cae sobre parte de propiedad exclusiva de los correspondientes dueños, no era suficiente para explicar el derecho, en cierto modo absoluto, aunque por cuotas o por partes, que tienen los propietarios exclusivos de uno de los departamentos. Esta posición sólo tiene, se dice, el fundamento accidental que le prestan derechos positivos como el francés, definido bajo el título de las servidumbres legales, y que fué derogado más tarde por la ley francesa sobre la materia.

Otra teoría singular y audaz —agregaba el informe— eleva los sujetos del condominio a un ente colectivo, o sea a una verdadera y propia persona jurídica, a una unidad que se superpone a la pluralidad, haciendo del conjunto de los sujetos un conjunto no singular sino plural. Pero este ente creado imaginativamente no explicaba en absoluto el sistema. La única doctrina que explicaba —agregaba el informe— de una manera más simple, aplicando los principios generales y tradicionales de derecho, los problemas que plantea la propiedad por planos, es la que distingue, por un lado la propiedad exclusiva de los pisos o departamentos particulares, y la comunidad o copropiedad que recae sobre las cosas de uso común, pudiendo ser ésta la clásica indivisión romana enervada por el *jus prohibendi*, o la propiedad organizada o mancomunada de raíz germánica.

Esta última es la que se ha impuesto en las legislaciones que modernamente regulan con normas legales y detalladas el punto que en este momento está en discusión. Y —se agregaba— cada uno es propietario exclusivo de una parte determinada de la cosa común. Hay partes que se consideran, sin embargo, como indivisas porque sirven a la vez a todos. Este es el sistema aceptado por Planiol y también por Capitant, dos autores que hacen incursiones y buscan la doctrina en que se basan las disposiciones del código francés.

La propiedad privativa sobre el departamento atribuye el dominio exclusivo del mismo, como en las reglas generales del dominio, al propietario que ha adquirido el departamento. En la parte en que no llega a la exclusividad sobre la propiedad existe, sin embargo, un estado de comunidad, de indivisión del dominio de la propiedad y en ella tiene una parte alícuota como tienen los demás vecinos del bien inmueble dividido.

En la obra de Cambrón, *Tratado teórico y práctico de la copropiedad y de la división de las casas por departamentos o por pisos*, edita-

da en Bruselas en el año 1925, página 177, se encuentra definido este principio. Igualmente lo está en la obra de Antonio Butera, *La propiedad de casas por planos*, escrita en Italia por dicho profesor. Este autor dice que en la copropiedad de casas por planos se tiene una parte principal divisa y una parte accesoria conexa y común. Para designar la primera concurren las formas de la propiedad en general; para regular la segunda bastan las disposiciones sobre la comunidad.

Afirma el autor: «Una tercera forma de propiedad, como figura autónoma, ondulante entre la singular y la común, no existía en el derecho romano y no existe entre nosotros y tampoco en el derecho moderno, como en el antiguo, es reclamada una particular y específica disciplina, bastando simplemente discernir las cosas comunes de las exclusivas.»

Dejando esto de lado, con lo dicho está resuelto el problema que podría traer una confusión de dominios que se puede tener sobre la cosa que constituye la propiedad inmueble. Algo distinto, regido por las leyes del derecho común, es la propiedad exclusiva sobre el departamento o sobre el piso. Otra cosa diversa es la comunidad o condominio, la propiedad sobre lo que constituye la parte indivisible del inmueble: las escaleras, los patios, las azoteas y el conjunto de bienes que sirven y son utilizados en las habitaciones del inmueble en común, dividido por pisos, esto es, perteneciente al régimen de la comunidad y que está reglado por las leyes del Código Civil en este aspecto.

De manera que aceptar este principio desechando las demás doctrinas, es lo que más corresponde y es lo que resulta más jurídico, puesto que eso no trae ninguna confusión, existiendo sobre los puntos, fallos consagatorios en cuanto al alcance de cada una de las prescripciones.

Viniendo ahora a la legislación extranjera, debo decir que en casi todos los países está aceptado el instituto. En Francia la propiedad horizontal fué legislada ya en el artículo 664 del Código de Napoleón, estando hoy en vigor la ley del 28 de junio de 1938, sobre la propiedad de apartamentos, que regula el instituto.

En Bélgica, la ley del 8 de junio de 1924, fué incorporada al artículo 557 bis del título II, capítulo 39, del Código Civil, operándose un desenvolvimiento intenso de la propiedad fraccionada en dicho país.

En Italia se admitió el instituto en 1866, regulándolo por los artículos 562, 563 y 564 del Código Civil. Actualmente, la ley en vigor del 15 de enero de 1934 constituye uno de los textos más perfectos que se conocen en la materia.

El Código Civil español, en su artículo 396, establece la divisibilidad del edificio con reglas semejantes a las del Código de Napoleón y del Código Civil italiano.



La ley búlgara, de febrero de 1933, es una de las más completas, pues consta de 74 artículos, que prevén casi todos los casos de condominio. Compele al condómino que utilice defectuosamente su propiedad, a la venta forzada.

La legislación china admite la divisibilidad del edificio en el artículo 799 del Código Civil. El mismo principio fué admitido por el Código Civil japonés, artículo 208.

Entre las legislaciones latinoamericanas que han hecho objeto de especial previsión a este instituto, en sus códigos civiles, merecen citarse la mejicana, artículo 1.014 del Código Civil; la venezolana, en los artículos 683 y 684, que se inspira en los similares textos italianos y franceses antes citados.

Han dedicado también textos especiales, amplios y detallados a esta materia, Chile, con su ley del 11 de agosto de 1937, que sigue la orientación establecida en el derecho italiano; Brasil, que en fórmulas breves traza las líneas generales de la propiedad de apartamentos.

En conclusión, puede decirse con Ribeiro de Castro, que el derecho de propiedad horizontal es una evolución necesaria en el derecho inmobiliario. La concentración de la población forma centro de gran densidad y sólo puede ser solucionada por una legislación que atienda a ese fenómeno inevitable. La propiedad, desmembrándose, eleva progresivamente el nivel de vida de las clases menos afortunadas, creando el pequeño capitalismo, enseñando las normas generales de economía y contribuyendo al progreso de las ciudades y de los países.

En cuanto a nuestro país, ya he dicho que existe, como prohibitivo del sistema, el artículo 2617 de nuestro Código Civil. El autor del código siguió la doctrina romana en este aspecto: El derecho de propiedad no podía existir sino verticalmente desde el suelo hasta las nubes y desde el suelo hasta el infierno, principio del derecho romano, pero nada impide hoy, señores, que modifiquemos este precepto de nuestro código. Nada existe fundamental, no nos obliga a nosotros, a los legisladores, a no legislar de una manera diversa el sistema de dominio sobre el suelo, sobre los inmuebles. Es sabido que, de acuerdo también con el derecho romano, lo que está sobre el suelo, accede a él. El propietario de la tierra lo es de las cosas que están definitivamente ligadas a ella; pero éste es un concepto de derecho civil que podemos modificar, cuando ello sea para adelantarlo y hacerlo progresar. En este caso, la legislación que estamos tratando tiene un sentido evolucionista, diremos revolucionario, ya que estamos en la época. Modificamos lo que es antiguo y puede ser modificado, sin que se destruyan los conceptos fundamentales de la ley civil.

En este caso, se trata de facilitar la construcción con un fin social: aumentar la edificación; se incrementan, desde luego, los medios de ha-

bitar con higiene y comodidad, cuando facilitamos la construcción, haciendo dueños exclusivos a los habitantes, de su propio piso, y teniendo un derecho de condominio sobre las cosas que son útiles para la habitación.

El proyecto que la comisión somete al estudio y consideración del Congreso, ha tomado como base el del Poder Ejecutivo, que era para nosotros el más completo y mejor estructurado, no sin que tuviéramos también en cuenta el proyecto del señor senador por la Capital, que hizo aportes serios al despacho que la comisión trae a este cuerpo. Pero, con posterioridad, al ser impreso el mismo, el Poder Ejecutivo, por mediación del Ministerio de Justicia, hizo ampliar algunos fundamentos y observaciones a las prescripciones para aclarar algunos de sus puntos.

En la discusión en particular, la comisión indicará cuáles son estas disposiciones que desde ya considero aceptables puesto que aclaran los artículos pertinentes y no se apartan de la regla general del despacho.

En suma, señores senadores, estimo que lo que he manifestado es más que suficiente para precisar el espíritu de la legislación y del asunto que estamos tratando. No es ésta una cosa extraordinaria; está en funciones en algunos países y sus efectos han sido perfectamente estudiados por sus comentaristas, no es algo que ha de dañar sino que proporcionará ventajas a la edificación y hará evolucionar nuestro derecho civil.

Los artículos que se han de considerar oportunamente, en cada caso, no tienden sino, como he dicho, a aclarar el espíritu del proyecto y a aclarar alguna situación que aparecía obscura o contradictoria.

Pido a los señores senadores que voten este proyecto con la confianza de que haremos un bien a la legislación y que procuramos su progreso y un beneficio social a los habitantes de las ciudades, puesto que daremos la forma de edificar viviendas útiles y cómodas en la medida de lo necesario. (*¡Muy bien! ¡Muy bien!*).

**Sr. Presidente.** — Si no se hace uso de la palabra, se va a votar en general el despacho de la comisión.

—Se vota y resulta afirmativa.

**Sr. Presidente.** — En consideración en particular, entendiéndose que artículo que no se observe, se dará por aprobado.

—Se lee y aprueba el artículo 1º.

—Se lee el artículo 2º, inciso a).

**Sr. Antille.** — Hago indicación que se supriman las palabras «azoteas» y «patios cerrados», porque al final del mismo artículo hay un cambio respecto a los sótanos, patios y azoteas.

**Sr. Herrera.** — Sería mejor que se leyera el nuevo inciso.

**Sr. Secretario (Reales).** — El inciso quedaría redactado en la siguiente forma: «a) Los cimientos, muros maestros, techos, patios solares, pórticos, galerías y vestíbulos comunes, escaleras, puertas de entrada, jardines.»

—Se lee el inciso b).

**Sr. Antille.** — Hay que suprimir la palabra «heladeras», que por un error fueron consideradas como bienes adheridos.

—Se leen los incisos c) y d).

—Se lee el inciso e) y el final del artículo.

**Sr. Antille.** — Pido la palabra.

La comisión aconseja que se substituya el párrafo último por el siguiente: «Los sótanos y azoteas revestirán el carácter de comunes, salvo convención en contrario.»

**Sr. Presidente.** — Se va a votar el artículo 2º con las modificaciones propuestas por la comisión.

—Se vota y resulta afirmativa.

—Se leen y aprueban los artículos 3º y 4º.

—Se lee el artículo 5º.

**Sr. Antille.** — Pido la palabra.

Propongo que el segundo párrafo de este artículo quede en la forma siguiente: «Está prohibido cambiar la forma externa del frente o decorar las paredes o cuadros exteriores con tonalidades distintas a las del conjunto.»

**Sr. Presidente.** — Se va a votar el artículo 5º con la modificación propuesta por el señor miembro informante.

—Se vota y resulta afirmativa.

—Se lee el artículo 6º.

**Sr. Antille.** — Pido la palabra.

Propongo la supresión de la segunda parte del inciso a), desde donde dice: «En los pisos destinados a vivienda, etcétera...», quedando el inciso en la siguiente forma: «Destinarlos a usos contrarios a la moral o buenas costumbres o a fines distintos a los previstos en el reglamento de copropiedad y administración.»

Con respecto al inciso b), propongo que se diga: «Perturbar con ruidos o de cualquier otra manera la tranquilidad de los vecinos, ejercer actividades que comprometan la seguridad del inmueble o depositar mercaderías peligrosas o perjudiciales para el edificio.»

**Sr. Presidente.** — Se va a votar el artículo 6º, con las modificaciones propuestas por el señor miembro informante.

—Se vota y resulta afirmativa.

—Se lee el artículo 7º.

**Sr. Antille.** — Pido la palabra.

Solicito que se cambie la redacción del segundo párrafo en la siguiente forma: «Toda obra nueva que afecte al inmueble común no puede realizarse sin la autorización de todos los propietarios.»

**Sr. Presidente.** — Se va a votar el artículo con la modificación propuesta por el señor senador por Santa Fe.

—Se vota y resulta afirmativa.

—Se lee el artículo 8º.

**Sr. Antille.** — Pido la palabra.

Propongo que se suprima el primer párrafo de este artículo, o sea hasta la palabra «dependencias», inclusive, porque eso está comprendido en otras disposiciones que figuran más adelante.

**Sr. Presidente.** — Se va a votar la supresión del primer párrafo del artículo propuesto por el señor senador Antille.

—Se vota y resulta afirmativa.

**Sr. Antille.** — Pido la palabra.

Con respecto al segundo párrafo, propongo que se suprima la palabra «también» y que quede redactado en la siguiente forma: «Los propietarios tienen a su cargo en proporción al valor de sus pisos o departamentos, 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 miras de obtener su mejoramiento o de uso y goce más cómodo o de mayor renta.»

**Sr. Antille.** — Hasta ahí, no más.

**Sr. Presidente.** — Se va a votar con las modificaciones por el señor miembro informante.

—Se vota y resulta afirmativa.

**Sr. Secretario (Reales).** — (*Leyendo*): «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 o interior del edificio, pueden ser objeto de reclamación formulada ante la autoridad judicial y resuelta por trámite sumario; pero la resolución de la mayoría no será por eso suspendida sin una expresa orden de dicha autoridad.»

**Sr. Antille.** — Después de «trámite», hay que agregar «correspondiente al interdicto de obra nueva», para establecer con mayor claridad cuál es el trámite.

**Sr. Presidente.** — Se va a votar el párrafo tercero con el agregado propuesto por el señor miembro informante.

—Se vota y resulta afirmativa.

**Sr. Presidente.** — Se va a dar lectura del párrafo cuarto.

**Sr. Secretario (Reales).** — (*Leyendo*): «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...»

**Sr. Antille.** — Pido la palabra.

Esta parte se substituye por el siguiente párrafo: «Podrá también cualquiera de los propietarios, realizar las reparaciones indispensables y urgentes, sin llenar los requisitos mencionados, pudiendo reclamar el reembolso en la medida en que resultaren útiles. En su caso podrá ordenarse restituir a su costa, las cosas a su anterior estado.» Eso substituye al cuarto párrafo que ha leído el señor secretario.

Es entendido que se suprime la primera parte de este párrafo, desde «cualquiera» hasta «reembolsados».

**Sr. Presidente.** — Se va a votar el cuarto párrafo con las modificaciones señaladas por el señor miembro informante.

—Se vota y resulta afirmativa.

**Sr. Secretario (Reales).** — (*Leyendo*): «Mientras conserve el edificio su natural destino, ninguno de los propietarios puede renunciar ni abandonar su derecho de uso y goce de las partes y bienes comunes del mismo en mira de eximirse de contribuir a las expensas.»

**Sr. Antille.** — Pido la palabra.

Este párrafo debe substituirse por el siguiente: «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.» Este párrafo que he leído es el que debe votarse en substitución del impreso en el orden del día.

**Sr. Presidente.** — Se va a votar el párrafo quinto en la forma indicada por el señor miembro informante.

—Se vota y resulta afirmativa.

**Sr. Presidente.** — Queda aprobado el artículo 8º, con las modificaciones propuestas.

—Se lee el primer párrafo del artículo 9º

**Sr. Antille.** — Pido la palabra.

La mayoría a que se refiere este artículo no es la simple, sino la de dos tercios. En consecuencia, propongo que este párrafo se modifique después de las palabras «se inscribirá en el Registro de la Propiedad», en la siguiente forma: «Dicho reglamento sólo podrá modificarse por resolución de los propietarios mediante una mayoría no menor de dos tercios. Esta modificación deberá también consignarse en escritura pública e inscribirse en el Registro de la Propiedad.» Esto substituye a la parte anteriormente leída, entendido que dicho reglamento sólo podrá modificarse por resolución de los dos tercios.

—Se leen los incisos a), b), c) y d) del artículo 9º.

**Sr. Antille.** — Pido la palabra.

Propongo substituir el inciso d) por el siguiente: «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.»

Con respecto al inciso e), la comisión propone se suprima, porque se establece más adelante cómo se ha de efectuar el desalojo y en qué casos. La comisión ha tenido sus dudas de que pueda pedirse desalojo del propietario del departamento. Más adelante se establece que sólo para el ocupante y no para el propietario.

**Sr. Presidente.** — Se va a votar el artículo 9º con las modificaciones y supresiones propuestas por la comisión.

—Se vota y resulta afirmativa.

—Se lee el artículo 10.

**Sr. Antille.** — Pido la palabra.

La comisión solicita la substitución de este artículo por el siguiente: «Los asuntos de interés común que no se encuentren 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 fuere posible lograr la reunión de la mayoría necesaria de propietarios, se solicitará al juez que convoque a la reunión, que se llevará a cabo en presencia suya y quedará autorizado a tomar medidas urgentes. El juez deberá resolver en forma sumarísima, sin más procedimiento que una audiencia y deberá citar a los propietarios en la

forma que procesalmente corresponda, a fin de escucharlos.»

**Sr. Presidente.** — Se va a votar el artículo 10 propuesto por la comisión, en substitución del que figura en el despacho.

—Se vota y resulta afirmativa.

—Se lee el artículo 11.

**Sr. Antille.** — Pido la palabra.

La parte final de este artículo es simplemente ejemplificadora, porque da casos y ejemplos que se pueden vincular, en ocasiones, con la disposición principal. Por ello, pido que se vote así en esta parte: «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.»

**Sr. Presidente.** — Se va a votar el artículo tal como lo ha propuesto el miembro informante.

—Se vota y resulta afirmativa.

—Se lee y aprueba el artículo 12.

—Se lee el artículo 13.

**Sr. Antille.** — Pido la palabra.

Este artículo debe votarse como está en el primer párrafo. La parte final sería ésta: «A tal efecto se practicarán las valuaciones en forma individual, computándose a la vez la parte proporcional indivisa de los bienes comunes.» Es más explicativo y categórico.

**Sr. Presidente.** — Sa va a votar el artículo con la modificación propuesta.

—Se vota y resulta afirmativa.

—Se lee el artículo 14.

**Sr. Tascheret.** — Pido la palabra.

Quisiera que el señor miembro informante me diga si esta disposición que se anota en el artículo 14, de que cada piso o departamento podrá hipotecarse, ha sido considerada por el Banco Hipotecario Nacional, o por cualquier otra institución de crédito.

Formulo esta pregunta porque desconozco si existe alguna disposición bancaria sobre el particular.

**Sr. Antille.** — La cuestión no es la que presenta el señor senador. Esta disposición es de carácter genérico y para el futuro. La ley establece que cada departamento se podrá hipotecar en el futuro. Actualmente, no existe hipoteca, porque no hay ley en esta materia.

La ley fija el concepto de que no puede hipotecarse el terreno sobre el cual se asiente el edificio de distintos propietarios, salvo la con-

formidad de todos ellos. Solamente en ese caso, y siempre que se hipotequen también todos los edificios, puede hipotecarse el suelo. Pero, como hasta hoy no ha habido edificios construídos bajo esta ley, no ha podido hacerse eso.

Contesto categóricamente en el sentido de que no puede haber habido ninguna hipoteca con ese alcance.

**Sr. Tascheret.** — Insisto, señor presidente, en mi pregunta, porque ella respondía a lo siguiente: deseaba saber si las instituciones de crédito —aunque el señor miembro informante nos ha dicho que no han otorgado aún ningún préstamo en tales condiciones— han considerado ya esta situación. ¿O es que acaso nosotros pensamos considerar en la ley bancaria alguna modificación al respecto?

**Sr. Antille.** — Sí, señor presidente. El Banco Hipotecario Nacional otorga préstamos sobre los terrenos en los que se ha de construir un edificio en común por varias personas, que son condóminas, o más bien, prestatarios, puesto que todos llevan un dinero que ha de afectarse a la construcción que se ha de levantar en ese terreno. El banco concede un préstamo bajo el sistema general de los créditos que habitualmente otorga, con una tasa muy inferior a la de los casos generales, y entonces quedan afectados seguramente para responder al préstamo el terreno y el edificio. Pero en realidad no le otorga la escritura de venta del terreno, porque el banco no es dueño y, si lo es, no puede entregar propiedades cuyo régimen legal no esté establecido todavía, sino que hace préstamos de ese tipo. Presta y obliga a cumplir el préstamo a los que han adquirido ese terreno y obligados a construir en común. Pero en realidad la escritura de dominio no se ha dado a nadie todavía. Es un sistema recientemente puesto en práctica por el banco, desde luego con muy buenos resultados en cuanto al aumento de la edificación, pero que no tiene el respaldo que han de tener estos préstamos más adelante cuando se dicte la ley.

**Sr. Gómez del Junco.** — Pido la palabra.

En el deseo de aclararle al señor senador, diré que el Banco Hipotecario Nacional está acordando préstamos para construcciones de casas en conjunto, y las considera como si fueran entes individuales, pero el conjunto en sí, la sociedad, es la que responde por el préstamo, con la condición de que ese edificio no puede transferirse ni venderse sin autorización previa del Banco Hipotecario Nacional. Esa es la situación actual; se trata de préstamos que se vienen realizando con carácter de ensayo, adelantándose a esta ley, para ver si era factible realizarlos, y el banco lo está haciendo con mucho acierto, pues ya hay varias sociedades de personas que han adquirido edificios en esas condiciones.

**Sr. Tascheret.** — Pido la palabra.

Yo formulé la pregunta porque no conocía bien estos procedimientos y, sobre todo, en el deseo que quede bien aclarado, porque esta ley es muy interesante y muchas personas se acorran a sus beneficios con el fin de resolver el problema de la vivienda. También las instituciones de crédito se interesarán por esta ley, y era en ese sentido y en el afán de precisar el concepto, que había solicitado la aclaración, porque, repito, considero a esta ley de sumo interés.

**Sr. Antille.** — En el artículo 14 deseo hacer una modificación. Debe quedar redactado así: «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.»

Conviene que conste que sea hipotecado el terreno y también los edificios conjuntamente.

**Sr. Presidente.** — Se va a votar el artículo con la modificación propuesta por el señor miembro informante.

—Se vota y resulta afirmativa.

—Se lee el artículo 15.

**Sr. Antille.** — Pido la palabra.

Este artículo se substituye en parte con el que voy a leer: «En caso de violación por parte de cualquiera de los propietarios u ocupantes de las normas del artículo 6º, el representante o los propietarios afectados formularán la denuncia correspondiente ante el juez competente y acreditada en juicio sumarísimo la transgresión se impondrá al culpable pena de arresto hasta veinte días o multa en beneficio del fisco, de 200 a 5.000 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.»

En párrafo aparte propongo este otro agregado: «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.»

**Sr. Presidente.** — Se va a votar el artículo 15 propuesto por el miembro informante.

—Se vota y resulta afirmativa.

—Sin observación, se leen y aprueban los artículos 16 y 17.

—Al leerse el artículo 18, dice el

**Sr. Antille.** — Solicito que se modifique este artículo en la siguiente forma: «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.»

**Sr. Herrera.** — Si me permite, señor senador, y en caso de que pudiera escaparse alguna otra disposición del Código Civil, ¿no sería mejor decir que quedan derogadas todas las disposiciones que se opongan a lo establecido en esta ley?

**Sr. Antille.** — Es lo que indico al decir: «así como toda otra disposición».

**Sr. Herrera.** — Sí, señor senador; pero yo digo sin enumerar artículos.

**Sr. Antille.** — No, señor senador, porque hay enunciaciones expresas que deben quedar derogadas.

**Sr. Presidente.** — Se va a votar el artículo 18 en la forma propuesta por el señor miembro informante.

—Se vota y resulta afirmativa.

—Sin observación, se lee y aprueba el resto del proyecto.

**Sr. Presidente.** — Queda aprobado.

10

## BECAS A MEJORES ALUMNOS

—Se lee:

### Despacho de comisión

Honorable Senado:

Vuestras comisiones de Instrucción Pública y de Presupuesto, Hacienda y Finanzas han considerado el proyecto de ley de los señores senadores Felipe Gómez del Junco, Arcadio B. Avendaño y Miguel A. Tanco, por el que se establecen becas para los mejores alumnos que egresen de cada facultad nacional y para los mejores alumnos que terminen los estudios en la enseñanza media; y, por las razones que dará el miembro informante, os aconsejan le prestéis vuestra aprobación.

Sala de las comisiones, 18 de agosto de 1948.

Gilberto Sosa Loyola. — Alfredo Busquet. — Ramón Linidor Martínez. — Lorenzo Soler (h.). — Justiniano de la Zerda. — Alberto Teisairé. — Osvaldo Amelotti. — Vicente Leonides Saadi. — Juan Carlos Basaldúa. — Samuel Gómez Henríquez. — Alejandro Mathus Hoyos. — Oscar Tascheret. — César Vallejo.