



ANOTA

BOLETIN INFORMATIVO DE LA ASOCIACION DE NOTARIOS DE PUERTO RICO, INC.
APARTADO 62, HATO REY, PUERTO RICO 00919-0062

NUMERO 3

AÑO 1

MARZO - ABRIL de 1987

COMENTARIOS Y SUGERENCIAS RECIBIDAS EN TORNO AL BORRADOR DEL
PROYECTO SUBSTITUTIVO DEL P. de la C. 203 SOBRE LA NUEVA LEY
NOTARIAL QUE FUE CIRCULADO CON EL BOLETIN DE FEBRERO-MARZO DE 1987

"10 de marzo de 1987

Comisión de Legislación
Asociación de Notarios de Puerto Rico
Apartado 62
Hato Rey, Puerto Rico

Señores:

Acuso recibo del BORRADOR - Documento de Trabajo del proyecto de la nueva Ley Notarial como parte del boletín informativo de la Asociación de Notarios de Puerto Rico.

Luego de la lectura del proyecto he concluído que en términos generales es uno bastante bueno y beneficioso al Notario, si se compara con la Ley vigente, especialmente los honorarios y las responsabilidades que ésta impone como Planillas Informativas, etc. A pesar de esto considero que este proyecto de Ley puede ser mejorado en varios aspectos.

En lo referente a testigos es mi creencia que estos artículos pueden ser simplificados y que debe permitirse que en testimonios o declaraciones juradas en que la persona no sepa escribir o firmar no sea necesario utilizar testigos, bastando para ello la declaración de la persona de que no sabe firmar y que estampe sus huellas digitales, de lo que el Notario dará fe al final de dicha declaración.

En el Artículo 68 del proyecto entiendo que debe expresarse con mayor claridad que se deberá prestar juramento antes de ejercer como notario. Compárese con la sección de la Ley vigente. Se podría añadir al principio del artículo la siguiente oración: "Todo notario, antes de entrar en el ejercicio de su cargo, prestará juramento de fidelidad a la Constitución de los Estados Unidos de América y a la Constitución y a las leyes del Estado Libre Asociado de Puerto Rico."

Finalmente, no veo razón en el Artículo 82 del proyecto para que los Artículos 70 y 71 comiencen a regir 180 días después de la aprobación de la ley cuando el resto de la ley comenzará a regir 90 días después de su aprobación.

Además de lo expuesto anteriormente, me gustaría sugerir a esta Comisión el que se realicen gestiones para que en un futuro se presente a la Legislatura un proyecto encaminado a que exista concordancia entre el número catastral de las fincas y el número de finca en el Registro de la Propiedad a fin de que el movimiento de propiedades se simplifique, así como las gestiones de las agencias del gobierno concernidas.

Finalmente, me despido de ustedes, no sin antes felicitarles y reiterarles mi apoyo por la gestión que se está realizando. También les manifiesto mi disponibilidad para cualquier asunto que la Asociación estime conveniente y esté a mi alcance cooperar.

Atentamente,

(fdo.) José F. Aponte Aragoneses"

"12 de marzo de 1987.

Comisión de Legislación
Asociación de Notarios
Apdo. 62
Hato Rey, P. R. 00919

Compañeros:

A continuación algunas enmiendas propuestas para la nueva Ley Notarial o debo decir Proyecto de Ley Notarial:

Pág. 5, Art. 13, Inciso (d), última oración: (Debe decir)

"La eficacia del instrumento autorizado en esta forma, estará sujeto a la impugnación de la identidad del otorgante o los otorgantes ante la Sala del Tribunal Superior donde radique la propiedad."

Pág. 13, Art. 47, segunda oración. (Debe decir)

"Dichos índices se harán en orden numérico de escrituras y deberán etc. (Eliminar lo de orden alfabético que no procede.)"

Pág. 14, Art. 48 - Sustituir párrafo por el siguiente:

"El protocolo no podrá ser extraído de la oficina que se custodie a no ser (a) bajo la custodia estricta del Notario y devuelto por éste a su oficina inmediatamente, (b) por autorización de la oficina del Inspector de Notarías, o (c) por decreto judicial." (Ejemplo: Lectura de una escritura original a un enfermo en su casa o en un hospital; cualquier caso de emergencia que deba el Notario sacar el libro de ese año por algunos momentos; sacar una copia.)

Pág. 14, Art. 50 -

"En caso de inutilizarse o perderse el todo o parte de un protocolo, el Notario dará al Director de Inspección de Notarías," etc. hasta la última oración.

La última oración diría: "El Tribunal Supremo, a recomendación del Director de la Oficina de Inspección de Notarías aprobará el expediente y velará por el cumplimiento estricto de este procedimiento."

Pág. 18, Art. 60 - Última oración. Eliminar última oración, o sea, eliminar los informes negativos. Esto no tiene razón legal válida alguna. La responsabilidad es del Notario. Si no hay actividad notarial alguna no hay informe. Esto es trabajo de más para los empleados de la oficina del Inspector de Notarías, y llenar los archivos de papeles innecesarios. Son gastos innecesarios." (Sin firmar)

"13 de marzo de 1987

Asociación de Notarios de Puerto Rico, Inc.
P.O. Box 62
Hato Rey, Puerto Rico 00919-0062

Estimados señores:

Luego de revisar el Proyecto de la nueva Ley Notarial, tengo a bien sugerir que se debe adicionar, luego de la palabra Notario en el inciso 'G' del Artículo 11, la siguiente frase: '...o por compañía profesional que se dedique a realizar estudios de títulos la cual tenga una fianza razonable a juicio del Notario y previo análisis de dicha fianza, para responderle a las partes y al Notario de cualquier responsabilidad en daños por la acción u omisión en el estudio que realice y que afecte a las partes.'

Cordialmente,

(fdo.) Juan Del Valle Rodríguez"

"13 de marzo de 1987

Asoc. de Notarios de P. R., Inc.
Comisión de Legislación
Apartado 62
Hato Rey, P. R. 00919-00062

Estimado compañero:

Respecto al proyecto de la Ley Notarial P. de la C. 203, deseo hacerle los siguientes comentarios, los cuales me preocupan grandemente. En el servicio público se encuentra una mayoría de abogados que ejercen una función notarial muy importante. Tomemos como ejemplo las agencias tales como la CRUV, AAA, Administración de Terrenos y el Departamento de Agricultura, en donde laboran un sinnúmero de abogados ejerciendo una función notarial. Ocurre frecuentemente que cuando vamos a otorgar una escritura ya sea de adquisición o venta de parcelas y/o constitución de servidumbre, la otra parte o no sabe leer o escribir o está imposibilitado de firmar. Esto trae como consecuencia conseguir testigos y entonces aplica la unidad de acto, nos encontramos que el funcionario que va a firmar en ocasiones es el Director Ejecutivo de la Agencia, el cual tendría que trasladarse al lugar del otorgamiento o las personas venir a la Agencia. En muchas ocasiones esto es imposible.

Es mi opinión que si la persona que necesita los testigos es la persona que está imposibilitada, el Director Ejecutivo no los necesita y éste es conocido por el notario que es un empleado de su agencia. Entiendo que nos favorecería que los testigos estuvieren presentes para aquella persona que los solicita y que dentro de las 24 horas reglamentarias se tome la del Director Ejecutivo.

Entendemos que nadie se ha preocupado por estos servidores públicos que en la mayoría de los casos arriesgan su título en aras de dar un servicio al pueblo de Puerto Rico. Solicito del compañero que tenga esto presente y si es posible lograr lo solicitado.

Cordialmente,

(fdo.) Generoso Rivera Rodríguez"

"15 de marzo de 1987

Asociación de Notarios de Puerto Rico
San Juan, Puerto Rico

Estimados compañeros:

Primeramente, en cuanto a la estructura misma de la ley, debiera seguir un orden lógico, por supuesto. Así, entonces, todo lo relativo al Título I, El Notario y sus funciones, debiera estar agrupado en las primeras secciones o artículos de la ley. Hasta el artículo 5, estamos hablando de la función notarial, sin que se haya establecido cuál es el requisito o requisitos para ser notario en Puerto Rico. Del Artículo 66 en adelante, en la página 20 del borrador, se establecen los requisitos para ser notario y además, todo lo relativo a la fianza notarial. A mi entender, todo esto debiera estar bajo el Título I. Igualmente, debe seguirse el orden establecido por los títulos.

Hecha esta advertencia, que me parece de rigor y esencial para poder tener una legislación bien organizada, (inclusive creo que debiera haber un título para todo lo concerniente a los testigos en los instrumentos públicos), pasaré entonces a hacer mis comentarios página a página del borrador.

Página 1: Título debiera ser: El Notario, requisitos y funciones.

Página 2, Título II: Debiera leer: De los Instrumentos Públicos. Esto es así porque se llaman instrumentos públicos tanto a las Actas notariales como a las Escrituras, que van ambas al Protocolo del notario. Sabemos que las Actas son narraciones de hechos relacionados o no con el derecho y las Escrituras recogen un negocio jurídico, pero ambas son Instrumentos Públicos que forman el Protocolo del notario.

Artículo 11: Error al decir 'en adición al'. Deberá leer: 'además del negocio jurídico...' (Se trata de un anglicismo que tiene su equivalente en nuestro idioma con la palabra 'además de'.)

Artículo 11 (c), pág. 4, 2da. línea: En vez de decir 'los instrumentales', debería decir 'cualquiera que sea la naturaleza de éstos', ya que la unidad de acto surge por la presencia de testigos, no importa de qué clase.

Artículo 11 (g), 3ra. línea: ¿Por qué el estudio de título hecho por el notario solamente? Más adelante se dice que puede ser por certificación registral presentada al notario o por estudio de título realizado, que se designen las cargas o gravámenes del inmueble. (Ver líneas contenidas en el último párrafo de esa página.) No es compatible, entonces, que anteriormente se diga que el estudio de título lo haga el notario, sino que haya estudio de título o más aún, que las partes y el notario se remitan a las resultancias del Registro de la Propiedad.

Artículo 13: El primer párrafo es repetitivo. Debiera comenzar directamente con la frase: 'Serán medios supletorios de identificación...'

Artículo 13 (d): 'En casos graves y extraordinarios...'; no se define en la ley ni se da orientación o criterios para que el notario sepa cuándo ejercer esa discreción. Si en otras jurisdicciones se ha establecido, debiera seguirse el criterio; si no, entonces debiera establecerse qué se entiende por esto. Lo que es grave y extraordinario para mí no lo es para otro y debiera decirse si se trata de urgencia, necesidad del otorgante, situación anorma. (?), casos meritorios a base de indigencia, etc., pero establecerse unos criterios claros para el notario que tiene que autorizar el documento.

Artículo 14: Debe leer: 'El notario expresará la intervención de los otorgantes...', y no en la voz pasiva.

Artículo 17, pág. 5, 4ta. línea: Antes de la oración que lee 'No aplica...', debería incluirse ahí el segundo párrafo del Artículo 20, ya que se trata de lo mismo y no debe estar por separado. También en ese mismo artículo se refiere a que deben aplicar las disposiciones del Código Civil en vez de leer 'legislación civil y jurisprudencia aplicable', pues sabemos que en nuestra jurisdicción el Tribunal Supremo interpreta y aplica el Derecho a los casos particulares.

Artículo 18, 6ta. línea, pág. 6: Aquí debe venir la oración final del Art. 19 'Cuando alguno de los otorgantes fuere ciego o sordo...', toda vez que se está refiriendo a esa situación y debe estar todo incluido en el mismo articulado.

El Art. 20 no tiene razón de ser. Ya se ha dicho lo relativo a la unidad de acto, que debe operar siempre que hayan testigos, no importa de la naturaleza que éstos sean. Además, que ese 2º párrafo del Art. 20 pasaría al Art. 17, según se indicó.

Artículo 26, último párrafo, pág. 8: Debe incluirse ahí todo lo relativo a las actas notariales que se dirá más adelante de modo repetitivo. Me refiero al Art. 31, pág. 10, completo.

Artículo 27, pág. 9, 2da. línea: En vez de escrituras públicas deberá decir instrumentos públicos, ya que aplica tanto a escrituras como a actas notariales.

Artículo 28: No estoy de acuerdo con la figura jurídica que aquí se presenta, aunque sé que existe en España, pero creo que causaría más confusión en el tráfico urídico innecesariamente. Esta posición ameritaría una exposición más detallada sobre la conveniencia o no de todo este concepto y sus consecuencias. Baste por el momento decir que con la figura del mandato se resuelve cualquier situación de negocio jurídico en que no están presentes a la misma vez en el mismo lugar. Máxime cuando esta nueva legislación provee para tomar firmas de otorgantes fuera de Puerto Rico y dentro de dos días naturales.

Artículo 31: Pepetición sobre Actas Notariales que deberá consignarse en el Art. 26.

Título III. De las copias.

Artículo 34: Debe leer: 'Una copia certificada es...', en vez de la redacción actual.

Artículo 39, 2da. línea, pág. 12: Error; debe decir: 'inspección'.

Artículo 47: El permitir diferentes índices para el Protocolo produce falta de uniformidad y promueve errores entre los notarios, (además de más trabajo para los Inspectores, que deberán entonces descifrar esos índices...),

Título VI. Testimonios o Declaraciones de Autenticidad. Penúltimo párrafo, pág. 15: Las funciones del Notario que se recogen aquí deberían estar en el Título I, sobre El Notario..., para que haya un orden lógico en la ley.

Artículo 59, 2do. párrafo, pág. 17: ¿Por qué incluir todo lo que ya dice el formulario de la Planilla Informativa del Departamento de Hacienda? Esa información está contenida en el documento que se va a cumplimentar y es redundante repetirlo. Además, no debe ser parte de la ley notarial ese contenido, sino la obligación de remitir la Planilla a Hacienda. Sí debe incluirse el primer párrafo de la pág. 18 a los fines de que el comprador, el vendedor, etc., debe firmarla.

Artículo 61, pág. 18, 5ta. línea, de abajo hacia arriba: Donde lee 'proclización de testamento', deberá incluirse el abierto, así como el ológrafo y el cerrado.

Artículo 66, pág. 20, 2do. párrafo al final: 'La fianza será renovada anualmente.' Debe añadirse: y deberá mantenerse siempre al día. Todo este artículo debe ir en el Título I, sobre El Notario, Requisitos y Funciones.

Artículo 67, 3ra. línea, pág. 23: Error, 'conque'; deberá decir 'en que'.

Artículo 69: Aquí debe incorporarse lo establecido por la jurisprudencia en el caso Límite de tiempo para designar notario sustituto, 84 JTS 92, y añadir al final de la oración: 'por un período no mayor de tres meses, prorrogable por tres meses más, demostrándose justa causa.'

Artículo 74, pág. 25, primera oración deberá leer: 'Si durante el curso de la inspección del Protocolo notarial...'

(fdo.) Cándida Rosa Urrutia"

LA JUNTA DE DIRECTORES DE LA ASOCIACION DEDICO SU REUNION DEL MES DE MARZO A LOS SOCIOS-INCORPORADORES-FUNDADORES:

El sábado 28 de marzo de 1987 se celebró la reunión mensual de la Junta de Directores de la Asociación. La misma fue dedicada a los Socios-Incorporadores-Fundadores en reconocimiento a sus aportaciones e iniciativas al fundar esta Asociación. En dicho acto se le otorgó, a cada uno de ellos, un Certificado de Reconocimiento y se les obsequió con un almuerzo.

CREACION DEL COMITE TIMON PRO-FUNDACION DE LA CASA DEL NOTARIO:

El Presidente de la Asociación, Lcdo. Enrique Godínez Morales, anunció la creación del COMITE TIMON PRO-FUNDACION DE LA CASA DEL NOTARIO. El mismo estará integrado por los Socios Incorporadores-Fundadores de la Asociación, así como por todos los demás socios que interesen participar en el mismo. Pronto anunciaremos la designación de la directiva de dicho Comité:

La creación y fundación de la Casa del Notario permitirá consolidar los servicios adicionales que la Asociación se propone prestar a los socios, tales como un Banco Mecanizado de Formas Notariales, salones de conferencia, la Biblioteca del Instituto de Derecho Notarial y Registral, así como las oficinas del Director Ejecutivo y de la Junta de Directores.

EXHORTAMOS A TODOS LOS SOCIOS A DAR SU MAYOR RESPALDO AL COMITE PRO-FUNDACION DE LA CASA DEL NOTARIO

INVITACION AL ALMUERZO-INFORMATIVO BIMESTRAL DEL MES DE ABRIL DE 1987:

El martes 28 de abril de 1987 se efectuará el Almuerzo-Informativo-Bimestral de la Asociación en el Restaurant Royale Palm, localizado en la Avenida Ashford número 1005 del Condado. Aunque los almuerzos informativos están programados para el tercer jueves del mes correspondiente, debido a la Semana Santa y a la Semana de las Secretarías, se ha tenido que fijar la fecha antes indicada. En dicha ocasión tendremos de orador invitado al Honorable José R. Varela Fernández, Representante a la Cámara y Presidente de la Comisión de lo Jurídico Civil, quien dicertará sobre el "status" del Proyecto de la Nueva Ley Notarial. Esperamos la mayor asistencia y participación de los miembros de la Asociación en dicho almuerzo. El costo por persona será de \$25.00. Favor de confirmar su asistencia llenando y enviando el Formulario que se incluye en el presente Boletín.

III JORNADA NOTARIAL IBEROAMERICANA DEL 18-20 DE JUNIO DE 1987 EN PALMA DE MALLORCA, ESPAÑA:

Al presente tenemos alrededor de 40 socios que están haciendo planes para asistir a esta JORNADA. (Aún hay oportunidad de unirse al grupo y combinar unas buenas vacaciones en España, o en otros puntos de Europa). El costo promedio por persona será de aproximadamente \$1,577.00 incluyendo pasaje, hotel e inscripción y una parada en Madrid de tres días. El grupo saldrá el 14 de junio regresando el 24 de junio. Aquellos compañeros que deseen unirse al grupo todavía tienen oportunidad de hacer sus planes. Favor de llamar y enviar, a la mayor brevedad, el Formulario que se incluye en este Boletín.

INVITACION A PARTICIPAR EN 3ª JORNADA DE NORTE,
CENTRO AMERICA Y EL CARIBE

La Asociación de Notarios de Puerto Rico ha sido invitada a participar en la 3ª Jornada Notarial del Norte, Centro América y El Caribe a realizarse en la Ciudad de San Salvador, República de El Salvador, del 5 al 9 de mayo próximo.

A continuación se reproduce copia de la carta (con sus anejos) a dichos efectos que hemos recibido del Presidente del Sector Norte, Centro América y El Caribe de la Comisión de Asuntos Americanos, Rodolfo Cárdenas Villagrán. El costo aéreo ida y vuelta sale en aproximadamente \$588.00 por persona. La cuota de inscripción será de \$50.00 y la habitación en el Hotel sale \$52.00 diarios.

Exhortamos a los Colegas de la Asociación de Notarios de Puerto Rico a que asistan a esta Jornada llenando y remitiendo el formulario que aparece en este Boletín para hacer los arreglos pertinentes e integrar la Delegación de Puerto Rico a dicha Jornada.

Guatemala, 6 de marzo de 1987.-

Señor Secretario de la
Asociación de Notarios de Puerto Rico
Lic. Enrique Godínez Morales
Hato Rey, Puerto Rico.-

Estimado Colega:

Por este medio estoy presentando a los colegas de -
Puerto Rico mi más cordial saludo y mis deseos por una fructífera -
labor en la Asociación que ha iniciado con buen pie sus funciones.-

En mi calidad de Presidente del área, por este me--
dio les estoy formulando la invitación para que asistan a la III Jor-
nada Notarial de Norte, Centroamérica y El Caribe, a realizarse en
la ciudad de San Salvador, Rep. de El Salvador del 5 al 9 de mayo -
entrante, donde se tocarán los siguientes Temas:

I.- La computación y su aplicación al ejercicio del Notariado.-

II. Contrato de Fideicomiso.

III. Colaboración del Notario en la escrituración de interés social.

IV. Participación del Notario en la Administración de Justicia.-

Para el efecto le estoy adjuntando a la presente los esquemas de los Temas II y IV y en su oportunidad le serán remitidos los de los otros dos temas.-

El evento tendrá como sede el Hotel El Salvador Sheraton, la cuota de participación será de \$.50.00 y la habitación en el Hotel sede tiene un precio de \$.52.00 diarios.-

La Comisión Organizadora de la Jernada tiene su dirección en: 19 Calle Pte. # 315, Edificio MM, Local 4 San Salvador, El Salvador, C.A.-

Esperando saludarlo personalmente en San Salvador, quedo de usted atento y seguro servidor,


Rodolfo Cárdenas Villagrán

Presidente del Sector Norte, Centroamérica y El Caribe de la Comisión de Asuntos Americanos.-

**INSTITUTO SALVADOREÑO
DE DERECHO NOTARIAL**
San Salvador, El Salvador, C. A.

III a. JORNADA NOTARIAL NORTE-CENTRO AMERICA Y EL CARIBE.

(San Salvador, 5-9 Mayo de 1987.)

I. - ORGANIZACION.

Está a cargo del Instituto Salvadoreño de Derecho Notarial, con domicilio en 19 Calle Poniente No. 315 Edificio "MM", local No. 4 San Salvador, Apdo. Postal 2472, El Salvador, C. A.

El Instituto ha formado una comisión organizadora presidida por el Notario EFRAIN COTO, Secretario; RICARDO VICENTE VIANA; y -- RUBEN VENTURA GOMAR, Gerente Financiero.

La Jornada se desarrollará del martes 5 de mayo al sábado 9 de -- mayo de 1987 en el Hotel El Salvador Sheraton, el cual cuenta con la infraestructura necesaria para este tipo de actividades.

II. - TEMAS.

A). - LA COMPUTACION Y SU APLICACION AL EJERCICIO DEL NOTARIADO.

COORDINADOR: Not. Fernando Quezada Toruño

DIRECCION: Av. Reforma 9-00 zona 9, 7° piso,

Guatemala, Guatemala, C. A.

B). - CONTRATO DE FIDEICOMISO.

COORDINADOR: Not. John R. Schwank Durán .

DIRECCION: Av Reforma 1-69 zona 9, 9° piso,
Guatemala, Guatemala, C. A.

C). - COLABORACION DEL NOTARIADO EN LA ESCRITURACION DE-
INTERES SOCIAL.

COORDINADOR: Not. Mario Aguirre Godoy.

DIRECCION: Ave. Reforma 12-01 zona 10, 5° piso.
Guatemala, Guatemala, C. A.

D). - TEMA Y COORDINADOR A DESIGNAR POR EL SALVADOR.

III. - PROGRAMA PRELIMINAR:

Linea-aérea oficial: TA Airlines.

Hotel y sede: El Salvador Sheraton.

Martes 5,

Llegada de participantes, recibimiento y alojamiento,
6-10 P.M. inscripción en el Salón Alfredo Espino del Sheraton,
(Bebidas, bocadillos y música).

Miércoles 6,

9 A. M. Apertura; 10:30 a 12:30 Reunión de trabajo de cada tema.
Tarde Libre (opcional, conferencia Magistral).

Jueves 7,

8 a 12 horas y de las 14 a las 18 horas trabajo en cada tema.

Viernes 8,

8 a 12 horas. Trabajo en cada tema.
14-18 horas, conclusiones y lectura de las mismas.
20.30 horas cena de clausura.

Sábado 9,

Excursiones a distintos lugares turísticos según programa.

Alojamiento, costos y atención de acompañantes.

-El hotel proporcionará tarifas reducidas y atractivas que ---
comprenden solo habitación. Se tiene también oferta de--
tarifas reducidas del HOTEL PRESIDENTE, situado a 10 -
minutos en vehículo del hotel sede.

-El costo de inscripción será proporcionado en la siguiente
información que se envíe con la seguridad de que es un --
precio atractivo.

-Se ha elaborado todo un programa de atención de los ----
acompañantes que será dado a conocer en su oportuni-
dad.

-También se cuenta con la oferta de tarifas aéreas reduci-
das para la Jornada.

MATERIAL PRACTICO: MODELO DE ESCRITURA DE
COMPRAVENTA DE DERECHO DE SUPERFICIE
Y ACTA NOTARIAL DE LA EXISTENCIA
DE LA ESTRUCTURA

A la luz de lo resuelto por nuestro Tribunal Supremo en el caso Lozada vs. Registrador, 99 DPR 435 (1970), la Ley Hipotecaria de 1979 incorporó a nuestro Ordenamiento Jurídico la figura del Derecho de Superficie.

El Derecho de Superficie aparece regulado en términos muy generales en el Art. 82 de la Ley Hipotecaria y en los Artículos 39.1 al 39.5 del Reglamento Hipotecario. El Art. 82 de la referida ley se limita a señalar que:

"...se inscribirán separadamente, con número distinto:

- (1) Las edificaciones cuando los predios inscritos donde radiquen pertenezcan a distintos dueños y en el mismo caso, las habitaciones o pisos de una edificación."

El Reglamento Hipotecario, por otro lado, es más preciso y es donde realmente se enmarca y se le dá forma a este derecho. Veámos.

Primeramente, la inscripción del Derecho de Superficie es constitutiva. En la correspondiente escritura de Constitución del Derecho de Superficie debe hacerse constar el bien sobre el cual se concederá (si es sobre el vuelo o bajo el suelo de cualquier finca inmatriculada, sea éste parcela de terreno o edificación) y el término de duración (si nada se dice se entenderá concedido a perpetuidad). Véase el Art. 39.1 del Reglamento. En caso de haberse fijado un plazo determinado el Art. 39.3 del Reglamento dispone los derechos y obligaciones, tanto del dueño del terreno como del superficiario, en la eventualidad de llegar éste a su término.

La escritura de constitución deberá incluir el consentimiento del propietario del terreno, así como el de cualquier otra persona que ostente el uso, disfrute o dominio útil de dicha finca, según conste del Registro. A su vez, debe contener dicha escritura, todos los acuerdos entre las partes respecto al uso y disfrute de la obra por el superficiario incluyendo el acceso a la vía pública. En caso de referirse el derecho de superficie a una obra nueva, el referido Art. 39.1 dispone lo procedente para que la misma sea inscrita.

Tanto el dueño del terreno como el superficiario ostentarán los mismos derechos de tanteo y retracto, los cuales se harán constar por el Registrador de la Propiedad. Véase el Art. 39.2 del Reglamento.

De igual manera, ambas partes tienen la obligación de asegurarse mutuamente el buen uso y disfrute de la edificación: Ello incluye el que el superficiario no podrá derribar la edificación, ampliarla o elevarla sin el consentimiento expreso del dueño del terreno. Las modificaciones podrán ser acordadas mediante escritura pública. Véase al respecto el Art. 39.4 del Reglamento.

Por último, el Art. 39.5 del Reglamento dispone que éste derecho es inscribible y que el dueño del terreno puede reservarse el derecho de hacer suyas las edificaciones resultantes en caso de enajenación de toda parte de la finca o en caso de que se le transmita la misma a un tercero.

Entendemos, sin embargo, que la regulación de este derecho en el Reglamento Hipotecario es a su vez muy general. A tales efectos, concurrimos con lo señalado en fecha reciente por el Registrador de la Propiedad, Luis Mójica Sandoz de que hay la necesidad de una regulación especial en el Código Civil o en una ley especial como la de Propiedad Horizontal. Véase: Mójica Sandoz, Luis; La Superficie en el Derecho Puertorriqueño; Revista de Derecho Registral, Vol. I, Núm. I, Ed. Huracán, 1985. Págs. 105 a 113.

Solo así podríamos tener una visión clara y precisa del contenido específico del Derecho de Superficie. Esta situación impone al Notario el deber de ser bien concienzudo al redactar y darle forma legal a la voluntad de las partes contratantes.

El arancel a pagarse en el Registro de la Propiedad por la inscripción del Derecho de Superficie será sobre la base del valor total por el cual se transfiera el Derecho de Superficie o, en su caso, de la edificación que se transmite. Si se incluye el Acta Notarial sobre la existencia de la estructura, que podría ser en documento separado posteriormente, se pagarán también los derechos correspondientes al valor que se le asigne a la estructura.

Se incluye como Anejo I de este Boletín un modelo de la Escritura de Compraventa de Derecho de Superficie y Acta Notarial de la Existencia de la Estructura.

-----NUMERO

----COMPRAVENTA DE DERECHO DE SUPERFICIE Y ACTA----
----NOTARIAL DE LA EXISTENCIA DE LA ESTRUCTURA----

---En la Ciudad de _____, Estado Libre-----

Asociado de Puerto Rico, a los _____ días
del mes de _____ de mil novecientos

-----ANTE MI-----

_____, Abogado y Notario
Público de Puerto Rico, con residencia y estudio
abierto en la Ciudad de _____, Puerto Rico.-

-----COMPARECEN-----

---DE UNA PARTE:

en adelante designados "Los Dueños". -----

---DE LA OTRA PARTE:

en adelante designados "Los Superficiarios". -----

---DOY FE del conocimiento personal de los compare-
cientes y por sus dichos la doy también de su edad,
estado civil, profesión y vecindad. Me aseguran
tener, y a mi juicio tienen, la capacidad legal
necesaria para este otorgamiento, sin que me conste
nada en contrario y libre y voluntariamente -----

-----MANIFIESTAN Y EXPONEN-----

---PRIMERO: Que Los Dueños son titulares en pleno
dominio de la siguiente propiedad: -----

(INSERTAR DESCRIPCION PROPIEDAD, DATOS DE
INSCRIPCION Y RELACION DE CARGAS Y GRAVAMENES)

---SEGUNDO: Sobre el inmueble anteriormente -----

2.

descrito existe una estructura en el primer nivel cuya superficie es susceptible de uso y disfrute de por sí con independencia del resto de la misma, cuya superficie es susceptible de ser transferible en venta y que mide aproximadamente pies lineales, equivalentes a metros lineales de frente por pies lineales, equivalentes a metros lineales de fondo. -----

---TERCERO: Los Dueños han acordado vender y ceder a Los Superficiarios el derecho de superficie antes indicado y su acceso a dicha superficie, (INSERTAR PLAZO EN CASO QUE NO SEA A PERPETUIDAD) por el convenido precio de

DOLARES (\$), los cuales Los Dueños manifiestan haber recibido de manos de Los Superficiarios con anterioridad a este acto.-----

-----ACTA NOTARIAL-----

---CUARTO: Los Superficiarios hacen constar que en el ejercicio del derecho de superficie adquirido, han construido sobre dicha superficie una edificación o estructura que se describe en la siguiente forma:-----

(DESCRIBIR ESTRUCTURA, TAMAÑO, MATERIAL DE CONSTRUCCION, HABITACIONES Y DEMAS ESPACIOS)

---El acceso de la vía pública a dicha estructura es el siguiente:

---Las partes comparecientes solicitan del Honorable Registrador de la Propiedad se sirva a tomar constancia de la anteriormente descrita edificación, la cual se valora en DOLARES

(\$). Yo, el Notario, DOY FE de la existencia de la edificación anteriormente descrita,

luego de haber confirmado por inspección directa la existencia de la misma con anterioridad al presente otorgamiento. -----

---QUINTO: Los Dueños por este medio y como parte del derecho de superficie que transmiten en este acto, establecen sobre el solar anteriormente descrito la servidumbre de paso de acceso a la vía pública descrita anteriormente por el mismo plazo del derecho de superficie. Se establece también, por el mismo plazo que dure el derecho de superficie, una servidumbre de derecho de paso para los servicios de agua, luz, teléfono, cable de ---- televisión y descargue sanitario a favor de la propiedad superficiaria. Para los efectos del Registro de la Propiedad se valoran las servidum--- bres en DOLARES
(\$) cada una. -----

---SEXTO: La estructura correspondiente al primer nivel y la edificación construída en el derecho de superficie se considerarán como dos unidades sepa--- radas e independientes a todos los fines legales y registrales, declarando los comparecientes que el solar en que se asienta la casa o estructura correspondiente al primer nivel, sus cimientos, paredes maestras, patio y jardín son y seguirán siendo elementos particulares de la propiedad perteneciente a Los Dueños. Las reparaciones útiles y necesarias de los cimientos y las paredes maestras de la estructura sobre la cual se asienta la propiedad superficiaria serán sufragadas por las partes en la siguiente forma (Ejemplo: según la ley y la ----- equidad). -----

---SEPTIMO: En caso de que Los Superficiarios deseen derribar, ampliar o elevar la edificación

anteriormente descrita deberán obtener previamente el consentimiento expreso de Los Dueños del terreno para tales fines y ambas partes deberán consentir a ello y hacerlo así constar mediante Acta Notarial.

---OCTAVO: Los comparecientes solicitan del Honorable Registrador de la Propiedad correspondiente se sirva a inscribir el derecho de superficie con las servidumbres que en este instrumento público se establecen, así como la edificación anteriormente descrita como finca independiente. -----

---NOVENO: Las partes ostentarán el derecho de tanteo y de retracto ante cualquier adquirente futuro según las disposiciones de ley aquí aplicables y acuerdan a su vez asegurarse mutuamente el buen uso y disfrute de sus respectivos derechos.-----

-----OTORGAMIENTO Y ACEPTACION-----

(ADVERTENCIA: ESTE MODELO ES SOLAMENTE UNA
GUIA PARA LA REVISION, ADAPTACION Y APROBACION
DEL NOTARIO).

(CONFIRMACION ASISTENCIA A ALMUERZO)

Asociación de Notarios de Puerto Rico, Inc.
P.O. Box 62
Hato Rey, Puerto Rico 00919-0062

Estimados compañeros:

Confirmo mi asistencia al almuerzo-informativo bimensual que se efectuará el martes 28 de abril de 1987 de 12:00 a 2:00 de la tarde en el Restaurant Royale Palm, Avenida Ashford #1005, Condado, Puerto Rico.

Nombre

Firma

----- 0 -----

(CONFIRMACION INTERES ASISTIR 3ª JORNADA NOTARIAL DEL NORTE, CENTRO AMERICA Y EL CARIBE)

Asociación de Notarios de Puerto Rico, Inc.
P. O. Box 62
Hato Rey, Puerto Rico 00919-0062

Estimados compañeros:

Me interesaría obtener información adicional y asistir a la 3ª JORNADA NOTARIAL DEL NORTE, CENTRO AMERICA Y EL CARIBE a celebrarse del 5 al 9 de mayo de 1987 en San Salvador, República de El Salvador.

Nombre en letra de molde

Tel. Ofic. _____

Tel. Res. _____

Firma

Dirección Postal

Fecha

----- 0 -----

(CONFIRMACION INTERES ASISTIR III JORNADA NOTARIAL IBEROAMERICANA)

Asociación de Notarios de Puerto Rico, Inc.
P. O. Box 62
Hato Rey, Puerto Rico 00919-0062

Estimados compañeros:

Me interesaría obtener información adicional y asistir a la III JORNADA NOTARIAL IBEROAMERICANA a celebrarse del 17 al 21 de junio de 1987 en Palma de Mallorca, España.

Nombre en letra de molde

Dirección Postal

Teléfono Oficina: _____

Teléfono Residencia: _____

Firma

Fecha