LUNES
CUATRO TREINTA

Revista de asuntos registrales

Año XVIII - Núm.389 - 1ª quincena, marzo, 2005

informativa de derecho privado y registral
LUNES 4'30

sumario

N.389. 1ª Quincena de Marzo, 2005

RESOLUCIONES 2

SENTENCIAS 6

ESCRIBE PARA LUNES

ALGUNAS NOTAS JURISPRUDENCIALES SOBRE LOS DERECHOS DE VUELO Y SUBSUELO por Esperanza Ferrando 12

KIOSCO: Informe Nacional del Perú 21

SECCIÓN HUMOR 37

RESEÑA LEGISLATIVA 38

LUNES 4'30

EDITADA POR REGISTRADORES DE LA COMUNIDAD VALENCIANA

FUNDADOR
Enrique Colomer Sancho

COORDINADORA GENERAL
Carmen Gómez Durá

COLABORADOR ESPECIAL
José Bollaín Gómez

CONSEJO DE REDACCIÓN

Alberto Adán García
Maria-Emilia Adán García
Fátima Azpitarte Santos
Cristina Carbonell Llorens
Vicente Carbonell Serrano
Rafael Carbonell Serrano
Vicente Domínguez Calatayud
Guillermo Dromant Jarque
Pedro Fandos Pons
Consuelo García Pedro
Belen Gómez Valle
Inmaculada Gosálvez Simbor
Marta Gozalbes Férnandez de Palencia
Susana Juste Ribes
Lourdes Martínez del Amo Ruiz
Cristina Martínez Ruiz
Francisco Molina Balaguer
Fernando Ortega Gironés
Mercedes Ríos Peset
Alicia de la Rua Navarro
Ana Mª Sabater Mataix
Miguel Soria Lopez

MAQUETACIÓN
Regina Martínez Vicente

SECRETARIA
Sta. María Dolores
Pintor Peyró, 12
46010 - Valencia
Tfno.: 963 897 813
FAX: 963 694 195
cuatrotreinta@hotmail.com

Depósito legal: V-1212-1988

La revista Lunes 4.30 agradece y respeta los trabajos de todos sus colaboradores sin asumir las opiniones vertidas en los mismos.

ANA Mª SABATER Y SUSANA JUSTE (Registradoras de la Propiedad)

R. 19 DE NOVIEMBRE DE 2004 (BOE 1-01-05)

SEGREGACIÓN

Se presenta, escritura que pretende el acceso al Registro de una parcela de 400 metros cuadrados del resto de un terreno dedicado a pastos. El Registrador suspende la inscripción por falta de licencia de segregación o declaración de innecesariedad de la misma.

En su informe el Registrador se fundamenta en el RD Legislativo 1/2000, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias, y el artículo 98 de la Ley del Suelo y Ordenación Urbana de 8 de abril de 1976.

El recurrente alega que la escritura es anterior a la aplicación de RD Legislativo 1/2000.

La Dirección General revoca la calificación del Registrador. La invocación de la Ley del Suelo de 1976 no es atendible como consecuencia del traspaso de competencias en materia de urbanismo a la Comunidad Autónoma. Por otra parte el principio de irretroactividad de las normas no permite aplicar a un acto celebrado en 1985, exigencias, como licencia de segregación, que se recogen en normas posteriores.

(Ana Mª Sabater)

R. 22 DE NOVIEMBRE DE 2004 (BOE 1-01-05)

POSESIÓN

Se transmite la posesión de fincas por un particular a determinadas sociedades. Afirma el titular que tiene la posesión quieta y pacífica de las mismas de modo público y notorio, desde tiempo inmemorial.

Se presenta en el Registro escritura de transmisión de dicha posesión. El Registrador suspende la inscripción con la siguiente nota:» El mero hecho de transmitir exclusivamente la posesión de fincas, es un derecho expresamente excluído de inscripción por la ley hipotecaria.

La Dirección General desestima el recurso. La Reforma Hipotecaria de 1944 declaró la expulsión del Registro de la posesión.

(Ana Mª Sabater)

R. 24 DE NOVIEMBRE DE 2004 (BOE 1-01-05)

LIQUIDACIÓN DE GANANCIALES Y HERENCIA

Se suspende la inscripción, en cuanto a la participación que le corresponde a la viuda en pago de su haber ganancial, y en cuanto a la restante mitad indivisa, en nuda propiedad y usufructo, por el siguiente Hecho: El causante y la viuda sólo tienen inscrito la nuda propiedad sobre 1/3 de la finca en cuestión. Debería inmatricularse el usufructo vitalicio y previa inscripción de la extinción del usufructo procederse a realizar las adjudicación de la mitad en pleno dominio en pago de gananciales y la restante mitad indivisa, en usufructo a la viuda y la nuda propiedad a los hijos.

El Notario autorizante interpuso recurso. En el inventario aparece esa participación en nuda propiedad, que es lo que eran titulares los causantes. No es admisible que para realizar las adjudicaciones de una herencia haya que esperar al fallecimiento o renuncia del usufructuario u otra causa de extinción, cuando el causante sólo tiene la nuda propiedad.

La Dirección General estima el recurso. Cuando se adjudica el usufructo de una finca, que se tiene sólo en nuda propiedad, lo que se está adjudicando es un usufructo distinto, que nacerá cuando se extinga el actual, es decir cuando se consolida la nuda propiedad con el usufructo actualmente existente.

(Ana Mª Sabater)

R. 25 DE NOVIEMBRE DE 2005 (BOE 1-01-05)

DONACIÓN ENTRE CÓNYUGES

Se presenta en el Registro escritura otorgada por un señor a favor de su esposa por la que se le dona pura, simple y gratuitamente la proporción que le corresponda de determinados bienes gananciales.

El Registrador deniega la inscripción por ser la sociedad de gananciales una comunidad germánica que hasta el momento de la liquidación no permite la división en cuotas ideales.

La Dirección General confirma la calificación registral. En la sociedad de gananciales, el derecho que ostentan los cónyuges, mientras dure la sociedad, no permite la atribución de cuotas.

(Ana Mª Sabater)

R. 26 NOVIEMBRE DE 2004 (BOE 1-01-05)

APORTACIÓN A LA SOCIEDAD CONYUGAL

Se pacta la aportación onerosa a la sociedad de gananciales a cambio de un crédito a rembolsar por el valor actualizado de la aportación al liquidar por cualquier causa aquella. La finca, objeto de la aportación, no está inscrita. Se solicita la Inmatriculación al amparo del artículo 205 de LH.

Se suspende por existir dudas en la identidad de la finca cuya inmatriculación se pretende, toda vez que la misma puede formar parte de otra ya inscrita.

La cuestión planteada no es susceptible de recurso gubernativo,. La dudas de la identidad de la finca, o si forma parte de otra ya inscrita debe resolverse por el cauce del artículo 300 del Reglamento Hipotecario.

(Ana Mª Sabater)

R. 14 DE DICIEMBRE DE 2004 (BOE 12-01-05)

ADMINISTRADORES DE S.A.

El 26 de Julio de 2004 se presenta en el registro mercantil escritura de elevación a público de los acuerdos sociales adoptados en junta universal por los que se nombra como miembros del consejo de administración a determinadas personas en la forma detallada en la certificación que se incorpora a la escritura.

El 28 de Julio se presentó copia auténtica del acta notarial de la junta, según la cual :

1) determinada sociedad accionista designó tres consejeros mediante el sistema de representación proporcional previsto en el art. 137 de la Ley de S.A.

2) A continuación el presidente de la junta, después de manifestar que considera que la sociedad que realiza esa designación no puede utilizar el procedimiento elegido por ser un competidor directo de la sociedad de cuya junta se trata, la junta adoptó por mayoría el acuerdo de declarar incompatibles los nombramientos realizados, y cesar a los tres consejeros.

3)Así mismo, en sustitución de los designados mediante representación proporcional, la junta nombró por mayoría tres consejeros.

El registrador deniega la inscripción del nombramiento de estos últimos tres consejeros, por no tener la junta general competencia para realizarlo, porque, a su juicio, una vez designados miembros del consejo por el sistema de representación proporcional, quedan reservadas las correspondientes vacantes a la minoría agrupada.

En la doctrina hay dos criterios,1- Permite que la junta pueda hacer ese nombramiento, cuando considera que han sido designados por una sociedad competidora, 2- El que exige que sea designado por esa minoría agrupada.

La DGRN revoca la nota y considera que excede de la calificación del registrador tutelar los derechos de la minoría.

Dicha inscripción no impide la reacción de quienes se consideren con derecho a cuestionar la validez del nombramiento, mediante la impugnación de los acuerdos, cuyo conocimiento corresponderá a los tribunales.

(Susana Juste)

R. 7 DE DICIEMBRE DE 2004 (BOE 13-01-05)

S.A. DENOMINACION SOCIAL

El registrador mercantil central, deniega la reserva de las siguientes denominaciones sociales:

«AMC Management, sociedad civil»

«Management AMC sociedad civil»

«AMC Valencia sociedad civil», al considerar que pueden dar lugar a confusión con una entidad notoriamente conocida a nivel internacional, que es la Copa de América 2007, que se celebrará en Valencia y cuyas siglas son «AMC» (American cup manangement S.A.)

LA DGRN, confirma la calificación.

(Susana Juste)

R. 9 DE DICIEMBRE DE 2004 (BOE 13-01-05)

EXPEDIENTE DE DOMINIO PARA REANUDAR TRACTO SUCESIVO

Se presenta en el Registro testimonio de Auto para la reanudación del tracto sucesivo, en el que se declara justificado el dominio por el promotor del expediente.

El registrador suspende la inscripción por los siguientes defectos:

1) No coincide la descripción de la finca en el Auto, con la contenida en el Registro.

2) Parte de la casa, el portal, figura inscrito a nombre de persona distinta de aquella que ha sido tenida como titular registral último.

La DGRN revoca el primer defecto, pues el hecho de que sean distintos los linderos no obsta para la inscripción, ya que en el procedimiento se ha entendido que la finca, con su nueva descripción, es la misma que la que figura inscrita.

El segundo defecto es confirmado, porque ni el titular registral del portal, ni sus causahabientes han sido parte en el procedimiento, por lo que cancelar su inscripción seria contrario al art. 20 de la L.H.

(Susana Juste)

R. 10 DE DICIEMBRE DE 2004 (BOE 13-01-05)

PARTICION DE HERENCIA, POR ALBACEA-CONTADOR PARTIDOR

Se producen los siguientes hechos: Fallece el titular registral bajo testamento abierto, en el que tras declarar que es viudo y ordenar unos prelegados, instituye herederos por partes iguales a sus dos hijos y a los dos nietos de un hijo premuerto, nombrando dos albaceas contadores-partidores.

Se presenta escritura de partición en la que los albaceas liquidan la herencia y adjudican 19 fincas entre los dos hijos del testador y determinadas cantidades en metálico a los dos nietos.

El Registrador deniega la inscripción por no guardarse la igualdad en las adjudicaciones, infringiéndose el art. 1061 del código civil, sin que se den las excepciones previstas por los art. 841 y 1062 del mismo texto legal.

La DGRN Confirma la nota, el contador partidor, siempre que sea posible, debe seguir el principio de igualdad del art. 1061, igualdad que no se respeta cuando se adjudican todos los inmuebles a dos herederos, y a los otros dos, exclusivamente dinero.

(Susana Juste)

SENTENCIAS

ALICIA DE LA RUA NAVARRO *Registradora de la Propiedad*

SENTENCIA DEL TRIBUNAL SUPREMO DE 20 DE MAYO DE 2004.

RESOLUCIÓN DE COMPRAVENTA POR INCUMPLIMIENTO DEL COMPRADOR; RETRACTO EJERCITADO POR LA ADMINISTRACIÓN AUTONÓMICA. JURISDICCIÓN COMPETENTE.

ARTÍCULOS CITADOS: 533.1 DE LA LEY DE ENJUICIAMIENTO CIVIL; 2, 5, 7, 9 Y 11 DE LA LEY ORGÁNICA DEL PODER JUDICIAL; 2 DE LA LEY DE JURISDICCIÓN CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVA; 348, 349, 1088 A 1095, 1104, 1124, 1255 A 1258, 1295, 1445, 1461, 1474, 1475, 1504, 1518 A 1525 Y 1902 DEL CÓDIGO CIVIL; 1, 9.3 Y 5, 10, 33, 40.2 B Y D, 79 Y 82 DE LA LEY HIPOTECARIA; Y 51, 173 Y 174.3 DEL REGLAMENTO HIPOTECARIO.

Hechos:

1º.- Mediante documento privado de 30 de noviembre de 1987 Dª AAA vende a Dª BBB dos fincas rústicas, por el precio global de diez millones de ptas., de los cuales la compradora sólo llega a efectuar el pago de tres millones.

2º.- Previo requerimiento de la Agencia de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía, Dª AAA comunica a dicha entidad, mediante escrito de 28 de octubre de 1988, las condiciones en que se había pactado la compraventa. En resolución de 18 de noviembre de 1988, el organismo administrativo acuerda ejercer derecho de retracto para la adquisición de las fincas rústicas, en virtud de lo dispuesto en el art. 8 del Decreto 316/1984, de 18 de diciembre, de declaración del Parque Natural de la Sierra de Grazalema, lo que se notifica a Dª AAA.

3º.- El 5 de julio de 1989, Dª AAA requiere notarialmente a Dª BBB a fin de dar por resuelto el contrato de compraventa, en aplicación del art. 1504 C.c., y poniendo a disposición de la compradora la cantidad de tres millones de ptas., anteriormente entregada como parte del precio de la compraventa, retirando Dª BBB dicha suma mediante comparecencia ante el Juzgado el 22 de julio de 1989. Mediante escrito de 28 de julio de 1989, Dª AAA comunica a la Agencia del Medio Ambiente que se ha producido la resolución de pleno derecho del contrato de compraventa.

4º.- En virtud de lo acordado en el expediente de ejercicio de retracto, el 19 de septiembre de 1989, se produce el acta de ocupación de las fincas rústicas, tomando así posesión la entidad pública, que inscribe en el Registro de la Propiedad su titularidad dominical sobre los predios.

5º.- Dª AAA interpone demanda contra Dª BBB y la Agencia de Medio Ambiente, suplicando que se declare judicialmente resuelto el contrato de compraventa de 30 de noviembre de 1987, se declare el derecho de propiedad sobre las fincas de la demandante, se declare la invalidez e ineficacia del Acta de Ocupación de 19 de septiembre de 1989 de Expediente de Ejercicio de Retracto sobre las expresadas fincas por la Agencia de Medio Ambiente, así como la nulidad y cancelación de la inscripción 4ª sobre las referidas fincas en el Registro de la Propiedad, y se condene a los demandados a dejar las fincas totalmente libres y desocupadas.

La Agencia de Medio Ambiente formula reconvención, solicitando que se declare nulo de pleno derecho el requerimiento notarial formulado de resolución del contrato de compraventa de 30 de noviembre de 1987, así como sus pretendidos efectos.

6º.- El Juzgado de Primera Instancia estima la demanda, desestimando la reconvención. La Audiencia Provincial estima en parte el recurso de apelación, declarando resuelto el contrato de compraventa de 30 de noviembre de 1987 sobre las fincas rústicas, absolviendo a los demandados de todos los demás pedimentos de la demanda, por apreciar la excepción de incompetencia de jurisdicción al entender que corresponde su conocimiento al orden jurisdiccional contencioso-administrativo, y confirma la desestimación de la reconvención. Tanto Dª AAA como la Agencia de Medio Ambiente interponen recurso de casación.

Fundamentos de Derecho:

En cuanto a la excepción de incompetencia de jurisdicción, debe tenerse en cuenta que el ente demandado es la Agencia de Medio Ambiente, Organismo Autónomo de la Junta de Andalucía creado por Ley 6/1984, de 12 de junio, el cual, al conocer la compraventa efectuada por Dª AAA a Dª BBB, ejercitó el derecho de retracto que le confería el Decreto 316 de 1984, de 18 de diciembre, de declaración del Parque Natural de la Sierra de Grazalema en su art. 8. Dicha facultad integra una potestad administrativa de interés público, que limita el dominio en el sentido de que el vendedor no puede supeditar la venta a un concreto comprador, en cuanto que la Administración puede ejercer el derecho de tanteo en el plazo de tres meses y el de retracto en el de tres años. Este derecho de adquisición preferente con fuente administrativa, dada la naturaleza expresada, puede ejercitarse por su titular a través de un procedimiento administrativo. La Resolución que acuerda su ejercicio, la hoja de aprecio, la consignación, y el acta de ocupación son actos administrativos, que gozan de la presunción de validez y la ejecutividad que les atribuye la legislación correspondiente. En el ejercicio del derecho mencionado, la Administración Autonómica actuó dentro del principio de autotutela, y la nulidad de sus actos sólo podía ser declarada por los Tribunales del orden jurisdiccional contencioso-administrativo.

Respecto a la resolución contractual, ejercitado el derecho de retracto por la Administración, cuya Resolución en tal sentido

no fue impugnada por ninguna de los contratantes, se perfeccionó la «subrogación» en la terminología legal del art. 1521 C.c. del retrayente en lugar del comprador, y, como consecuencia, dicho comprador desaparece de la escena jurídica respecto del vendedor, en cuanto que éste ya no podrá pretender una resolución contractual frente al mismo. No cabe deferir dicho momento jurídico a la transmisión de la propiedad del comprador al retrayente, como pretende la parte actora, que trata de situar el efecto subrogatorio en el acta de ocupación con el objeto de fundamentar que el ejercicio de la facultad resolutoria del art. 1124 C.c. fue anterior al del derecho de retracto. Por otra parte, también se aprecia que la conducta por parte de la vendedora incide en fraude de ley, porque se acoge a unas normas (art. 1504 y 1124 C.c.), que aparentemente le protegen jurídicamente (norma de cobertura), para, fraudulentamente, pretender eludir (normativa eludible o soslayable) el retracto legal ejercitado y sus efectos jurídicos.

Como consecuencia de lo expuesto, procede acoger lo solicitado por la Junta de Andalucía en cuanto a dejar sin efecto la declaración judicial de resolución del contrato de compraventa, y estimación de la pretensión reconvencional, aunque no en el sentido de declararla nula, sino de que carece de efecto alguno y resulta inoponible frente a la junta de Andalucía.

En conclusión, se declara no haber lugar al recurso de casación interpuesto por Dª AAA; y se declara haber lugar al recurso de casación entablado por la Junta de Andalucía, acordando la desestimación de la demanda y la estimación parcial de la reconvención, en el sentido de declarar sin efecto alguno e inoponible frente a la entidad reconviniente la intimación resolutoria del contrato de compraventa de 30 de noviembre de 1987 celebrado entre la reconvenida y Dª BBB.

SENTENCIA DEL TRIBUNAL SUPREMO DE 3 DE JUNIO DE 2004.

PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA DEL ART. 131 LH: NOTIFICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO AL TERCER ADQUIRENTE.

ARTÍCULOS CITADOS: 131 EN SUS REGLAS 3ª (PARÁGRAFO TERCERO), 4ª Y SUBSIDIARIAMENTE 5ª DE LA LEY HIPOTECARIA; 24 DE LA CONSTITUCIÓN ESPAÑOLA.

Hechos:

1º.- D. AAA interpone demanda contra el Banco B, solicitando que se declare que tanto en la fecha en que dicho Banco presentó la demanda, como en la fecha en que por el Juzgado de Primera Instancia se ordena la formación de los Autos a que corresponde el procedimiento sumario hipotecario promovido por Banco B frente a Supermercado C, S.L., D. AAA es titular de un derecho real de dominio sobre las fincas registrales X e Y, inscrito debidamente en el Registro de la Propiedad el 17 de agosto de1992 causando la inscripción 3ª; que pese a figurar su derecho inscrito en el Registro de la Propiedad y en la Certificación registral prevenida en la regla 4.ª del art. 131 L.H. no ha sido ni requerido de pago notarial ni judicialmente, ni se le ha notificado la exis-

tencia del procedimiento, por lo que es nulo de pleno derecho el procedimiento judicial sumario del art. 131 de la L.H. seguido por el Banco B, mandando retrotraer el mismo al momento procesal siguiente a la incorporación a los autos de la Certificación registral, para que D. AAA pueda ser requerido de pago o, en su caso notificado de la existencia de ese procedimiento, y cancelar las inscripciones registrales practicadas con ocasión de la subasta y adjudicación derivados de dicho procedimiento.

2º.- El Juzgado de 1ª Instancia desestima la demanda, al haber intervenido el demandante en la tercera subasta, siendo su Sentencia confirmada por la Audiencia Provincial en apelación. El demandante recurre en casación.

Fundamentos de Derecho:

Frente a la alegación de indefensión del recurrente, la rechaza el Tribunal Supremo aun cuando se entendiera que la consignación por éste de una suma en el Juzgado tuvo por finalidad intervenir en la subasta.

Señala el Alto Tribunal que el recurrente no se atiene a la literalidad de algunas de las reglas del art. 131 LH que considera infringidas, pues el apartado tercero de la regla 3ª no imponía al acreedor requerir de pago al tercer poseedor a todo trance, sino sólo «en el caso de que éste hubiese acreditado al acreedor la adquisición del inmueble», conducta positiva a cargo del hoy recurrente de la que, sin embargo, no hay la menor constancia; y la regla 5ª tampoco imponía en rigor un último requerimiento de pago, sino la notificación de la existencia del procedimiento al último adquirente para que pudiera, si le convenía, intervenir en la subasta o satisfacer antes del remate el importe del crédito y de los intereses y costas en la parte que estuviera asegurada con la hipoteca de su finca.

De ahí que el conocimiento extraprocesal, directo o indirecto, por cualquier medio, de la existencia del procedimiento y de la subasta elimina la indefensión y, con ella, la pertinencia de anular el procedimiento de ejecución. En el presente caso, el recurrente conocía tanto la existencia del procedimiento como la pendencia de la subasta, pues compró las fincas como libres de cargas asumiendo el vendedor el compromiso de liberarlas, pero no hizo gestión alguna con el Banco para comprobar el estado de la deuda garantizada con las hipotecas y, sin embargo, el mismo día señalado para la subasta compareció en el Juzgado depositando una suma en su propio nombre.

En consecuencia, se declara no haber lugar al recurso de casación.

SENTENCIA DEL TRIBUNAL SUPREMO DE 8 DE JUNIO DE 2004.

HIPOTECA: EXISTENCIA DE UNA VIVIENDA QUE NO CONSTA NI EN EL TÍTULO REGISTRAL DE LA FINCA HIPOTECADA, NI EN LA DESCRIPCIÓN HECHA EN LA ESCRITURA DE PRÉSTAMO HIPOTECARIO; PACTO DE EXTENSIÓN DE LA HIPOTECA A LOS BIENES RELACIONADOS EN LOS ARTS. 109 Y 110 LH.

ARTÍCULOS CITADOS: 109 Y 110 DE LA LEY HIPOTECARIA.

Hechos:

1º.- Entre el Banco A, S.A., como prestamista, y, como prestatarios, los hermanos D. B y D. C, se formaliza el 10 de julio de 1.987 una escritura de préstamo hipotecario, con un capital prestado de 20.000.000 de ptas., con vencimiento a 6 años (diciembre de 1.993), y pactándose un interés anual del 12,50%.

2º.- El incumplimiento de la obligación de pago lleva al Banco a emprender, contra los prestatarios, una acción de ejecución judicial hipotecaria por el procedimiento del art. 131 LH, en el que, en el remate de la 3ª subasta celebrada, se adjudica la finca hipotecada al reclamante, por un precio de 21.000.000 de ptas., remate y adjudicación que se aprueban por Auto de 3 de octubre de 1.994, inscribiéndose en el Registro de la Propiedad a nombre del nuevo titular, al que se le da, asimismo, posesión de la finca.

3º.- La finca está descrita, en su inscripción anterior, en el Registro de la Propiedad, como «Casa, situada en el nº X, de la calle Y, con una superficie de 890 metros cuadrados», con los linderos de superficie que allí se indican, y expresándose en el título inscrito, que en ella «hay instalada una fábrica de harinas».

En la realidad física, aunque no conste inscrita en el Registro de la Propiedad como finca independiente de la fábrica de harinas, ni se mencione para nada la misma, sobre dicha nave industrial existe una vivienda, con el mismo número de identificación catastral y fiscal que aquélla, la que tiene acceso independiente desde la Avda. Z, y que, según prueba pericial de Arquitecto, está configurada como edificación perfectamente diferenciada de la que le sirve de apoyo, teniendo la misma una superficie útil de 185,78 metros cuadrados, con una antigüedad, como edificación, de unos 40 años al tiempo de la pericial, y valorada en 14.681.100 ptas.

Dicha vivienda no aparece descrita en el título correspondiente a la nave industrial, el cual resulta inscrito en el Registro sólo en cuanto a ésta, ni consta tampoco descrita en la escritura hipotecaria, no obstante lo cual, en la entrega de la posesión de la finca objeto del remate, se da a la adjudicataria también posesión de la referida vivienda.

4º.- En la escritura del préstamo, en su cláusula 8ª, se hace extensión de la hipoteca, entre otros, a los bienes relacionados en los arts. 109 y 110 LH.

5º.- Realizada por la Entidad crediticia la liquidación del saldo deudor del préstamo, después de la adjudicación de la finca hipotecada, quedan 13.113.822 ptas. como cantidad todavía adeudada como consecuencia de los préstamos, por lo que la misma plantea demanda de Juicio Ejecutivo en reclamación de dicha cantidad, alegando como título la certificación bancaria del referido saldo, autenticada por Notario, en cuyo proceso se dicta Sentencia desestimatoria de la demanda, por entender que el título presentado carece de fuerza ejecutiva al fin de ese procedimiento. Por ello, el Banco presenta nueva demanda de juicio declarativo ordinario de menor cuantía contra los deudores, en reclamación de la misma cantidad; en el pleito se discute si la vivienda forma o no parte de la finca hipotecada, y si constituye o no una mejora de la edificación.

6º.- El Juzgado de 1ª Instancia estima la demanda, y entiende que la vivienda forma parte de la finca hipotecada. La Audiencia Provincial da lugar al recurso de apelación, con desestimación de la demanda, por entender que se había producido un «enriquecimiento injusto» en favor de la demandante, y en perjuicio de los demandados, ya que no se podía extender la hipoteca a la vivienda existente, por no estar la misma incluida en la descripción de la finca, y no tratarse de una mejora añadida a la misma conforme a los arts. 109 y 110 LH. El Banco demandante recurre en casación.

Fundamentos de Derecho:

Se plantea la cuestión de la «extensión de la hipoteca» a las modificaciones, mejoras y todo lo comprendido en los límites de la finca conforme al título hipotecario-registral, en aplicación de los arts. 109 y 110 LH.

Parte el Tribunal Supremo de que ni en el título registral de la finca, ni en la descripción hecha en la escritura de préstamo hipotecario, como bien que garantiza la devolución del dinero recibido, consta para nada, descrita o no, la vivienda, pues, dentro de los límites recogidos de la finca, sólo se contienen, por un lado, la fábrica de harinas y, por otro, los aparatos y artefactos que «la integran», pero en ningún caso se describe a la vivienda.

Dicha vivienda tiene individualidad física y real propia y distinta de la fábrica, y tiene acceso propio, independiente al de la fábrica, y un valor económico sustantivo (de más de 14.000.000 de ptas.), lo que por sí sólo, hubiera servido para garantizar, en buena parte, la devolución del préstamo hipotecario.

Por otro lado, la «aplicación extensiva» de la hipoteca a los bienes a los que se refieren los arts. 109 y 110 LH, con clara limitación, en el primero, a las «accesiones naturales», a «las mejoras» y a las «indemnizaciones concedidas o debidas al propietario por razón de los bienes hipotecados», no puede comprender a la vivienda sobreelevada y con una antigüedad de más de 40 años; y así lo confirma la explicación detallada del nº 1º del art. 110 sobre lo que deban considerarse como «mejoras», la «elevación de edificios» o de «cualesquiera otras (obras) semejantes» que no consistan en «agregación de terrenos (excepto por accesión natural)», ni que las «nuevas construcciones de edificios» puedan ser otras que aquéllas «donde antes no los hubiere».

Por todo ello, considera el Tribunal Supremo que la vivienda no debe entenderse incluida en la garantía hipotecaria, habiéndose producido un enriquecimiento injusto en el rematante-adjudicatario, declarando no haber lugar al recurso de casación y confirmando la Sentencia dictada por la Audiencia Provincial.

Esperanza Ferrando (Profesora en Derecho Civil)

ALGUNAS NOTAS JURISPRUDENCIALES SOBRE LOS DERECHOS DE VUELO Y SUBSUELO

I. CONCEPTO Y REGULACIÓN DEL DERECHO DE VUELO

Partiendo de la idea plenamente admitida de que el objeto físico de la propiedad ha ido cambiando, a consecuencia del dinamismo del mercado inmobiliario y el incremento a veces prohibitivo del valor de la propiedad de los inmuebles, así como de la indiscutible y frecuente negociabilidad no sólo del suelo, sino también del subsuelo y del vuelo separadamente, resulta interesante hacer un repaso por algunas de las posiciones jurisprudenciales ¾y, en algún caso doctrinales¾ más recientemente adoptadas frente a los problemas que, la ausencia de una minuciosa regulación legal de estas figuras provoca, a la hora de admitir su validez y delimitar sus caracteres y consecuencias.

Enmarcado en los artículos 350 Código civil. que declara al propietario de un terreno, "dueño de su superficie y de lo que está debajo de ella" y el 396 que lo menciona el vuelo como uno de los elementos comunes en el régimen de propiedad horizontal, la doctrina define el derecho de vuelo (y subsuelo)[1], a partir de lo dispuesto en el art. 16.2 RH -introducido por vez primera en nuestro ordenamiento en la Reforma de 1959- como el derecho de elevar una o más plantas sobre un edificio o de realizar construcciones bajo su suelo, haciendo suyas las edificaciones resultantes.

Por su parte, tanto la Dirección General de los Registros como el Tribunal Supremo aunque suelen insistir en el matiz de que se trata de construcción sobre fincas ya edificadas, admiten a través diferentes expedientes, que se constituya sobre solares sin edificar

Así mientras la STS 23 febrero 1993 (RJ 19931223) dice escuetamente que es "*el derecho a edificar sobre lo ya edificado*", la Resolución 5 febrero 1986 (RJ 1986\1006) tras definir el derecho de vuelo como: *"un derecho a construir plantas en fincas edificadas ajenas, figura nítidamente diferenciada del derecho de superficie, no sólo por la distinta base física sobre la que se constituye, sino por la perpetuidad de la propiedad que origina el derecho de sobreelevar frente a la temporalidad de la propiedad superficiaria"*, admite que nada impide que se constituya un derecho de vuelo sobre la planta baja de un edificio meramente proyectado (por tanto, directamente sobre el solar aun sin edificar), entendiendo que se

trata de un "*derecho condicionado en su origen a la construcción en la planta baja*" que "*no impide, a la vista de nuestro Ordenamiento hipotecario, el que pueda ser inscrito...*"[2]

II. NATURALEZA JURÍDICA Y CARACTERES

Las dudas acerca de la naturaleza jurídica de esta figura es, en buena medida, la causa de muchas de las cuestiones que se plantean en torno a sus caracteres y a las exigencias para su configuración. En la doctrina y la jurisprudencia destacan las siguientes teorías:

1) El derecho de vuelo es un verdadero derecho de propiedad, que posee la particularidad de que recae sobre el "espacio aéreo de una finca" o el subsuelo en su caso, perteneciente al menos en parte a distinto titular[3]

2) El derecho de vuelo como mero derecho real limitativo del dominio (STS 24 diciembre 1991 -RJ 1991\9598). En esta posición existen opiniones diferentes según lo asimilen al derecho de superficie, o sea un derecho propio y autónomo (la STS 9 julio 1988 -RJ 1988\5601-, entendió que "*el derecho de propiedad se extiende al vuelo y si este está desgajado del anterior, el vuelo queda configurado como derecho real inscribible en el Registro de la Propiedad*"). También apoyarían esta idea las Sentencias, mencionadas *infra,* que admiten la adquisición del derecho de vuelo por usucapión.

3) Finalmente, parece que la tesis más seguida en la actualidad es la ya planteada por ROCA SASTRE y DE LA RICA[4] diferenciando dos fases: una inicial en la que se trataría de un derecho a construir sobre cosa ajena, y otra posterior que nace con la materialización de la facultad inicial de construir, que da paso a un derecho de dominio pleno en régimen de propiedad horizontal sobre las plantas o edificaciones realizadas.

Por lo que respecta a los caracteres que configuran de este derecho, frente a la abundante doctrina[5], la Jurisprudencia no se ha referido expresamente a ellos, lo que conduce a que en la práctica existan importantes dudas acerca de cuándo estamos ante un verdadero derecho real de vuelo y cuando ante un derecho atípico o, incluso, como se plantea la Resolución de 6 noviembre 1996 (RJ 1996\7928) ante una "*sustracción a los propietarios de la finca edificada, (y con carácter perpetuo) de una facultad dominical, que eventualmente puede surgir en el futuro, cual es, la de materialización del aprovechamiento urbanístico adicional que posibilite en cada momento el planeamiento urbanístico, esto es, la de adquirir los nuevos usos o intensidades edificatorias susceptibles de apropiación que puedan definirse en lo sucesivo con arreglo a la normativa urbanística*".

Además, el hecho de que el vuelo aparezca entre los elementos comunes[6] contemplados por el artículo 396 Cc. genera contnuas dudas en torno a la legalidad de su utilización por los copropietarios en tanto no sea efectivamente ejercitada la facultad de edificar. Así la Sentencia de la AP Asturias de 18 febrero 2004 (AC 2004\393) señala, citando numerosa Jurisprudencia del Tribunal Supremo que "[el vuelo] *como tal elemento común no es de uso exclusivo del titular del vuelo, sino que mientras éste no edifique sigue el régimen general establecido para los elementos de esta clase, sobre*

los cuales, como señala el artículo 396 Cc., existe una situación de copropiedad, lo que ha llevado a la doctrina a entender que pueden usarse racionalmente por todos los copropietarios...”

III. MODOS DE CONSTITUCIÓN DEL DERECHO DE VUELO

Por lo que respecta a los modos de constitución del derecho de vuelo, la práctica ha ido generando una amplia casuística sobre el tema[7]. A modo de ejemplo se ha constituido este derecho mediante: reserva del donante del edificio (STS 7 noviembre 1979, RJ 1979\3644); enajenación del derecho de vuelo a cambio de pisos futuros (Resolución 5 febrero 1986, RJ 1986\1006); donación del derecho de vuelo (Resolución 26 septiembre 2000, RJ 2000\10205); constitución recíproca de derecho de vuelo entre comuneros (Resoluciones de 18 abril 1988, RJ 1988\3358 y 17 julio 1998, RJ 1998\5973), etc.

Fórmulas todas ellas de difícil encaje en el marco del artículo 16.2 RH. De hecho, las dos fórmulas para la constitución del derecho de vuelo, a las que se refiere este precepto -esto es, la reserva del mismo por el promotor al enajenar la totalidad o parte de la finca, o la transmisión a un tercero-, son enormemente problemáticas y originan buena parte de la Jurisprudencia sobre el tema.

a) La reserva del promotor de propiedad horizontal, contemplado en el art. 16.2 RH, supone que el dueño del solar, que declara la obra nueva y otorga el título constitutivo de propiedad horizontal, puede reservarse a su favor el derecho de construir nuevas plantas, sobre vuelo o el subsuelo, sin solicitar para ello consentimiento unánime de la Junta de propietarios que se constituya en el futuro. Para ello inserta en el título constitutivo de la propiedad horizontal la cláusula que contiene tal reserva y que le legitima para alterar en un futuro los elementos comunes con la consiguiente modificación de cuotas de participación del resto de pisos y locales.

Esta cláusula está expresamente permitida, como se ha visto, por el art. 16.2º RH, que exige para la inscripción que “se haga constar las cuotas que hayan de corresponder a las nuevas plantas en los elementos y gastos comunes o las normas para su establecimiento” (p.ej., se fijarán con referencia a su superficie útil). Ahora bien genera algunas cuestiones polémicas tanto en la doctrina como en la Jurisprudencia:

1) La posible concurrencia en un mismo titular de un derecho de propiedad y de un derecho real limitado, lo que resulta contrario a la máxima *neminem res sua servit*, es decir, a la imposibilidad de tener un derecho real limitado sobre cosa propia (a este tema se refiere, entre otras, y sin darle solución alguna, la STS 10 mayo 1999 -RJ 1999\2886- al indicar que “*si no se enajena la totalidad de inmueble (si se transmitiese todo el bien éste pasaría a pertenecer a terceros y por tanto el derecho de elevación se constituiría sobre un bien de otro, siendo un auténtico derecho real en cosa ajena) si por ejemplo, el constructor transmite dos de sus pisos de la casa y se reserva diez, es evidente que el derecho reservado en una gran proporción no es un derecho real en cosa ajena, sino un derecho real sobre cosa propia”*).

Para solucionar esta cuestión en el plano doctrinal se ha acudido a diferentes expedientes[8] Fundamentalmente:

a) Esperar hasta la primera enajenación de un piso o local del edificio para poder constituir el derecho de vuelo.

b) Acudir al cauce previsto por el art. 541 Cc. (constitución de servidumbre por signo aparente). Esta solución fue aceptada por la Resolución de 21 octubre 1980 (RJ 1980\3790) con relación a la inscripción en el Registro de la Propiedad del régimen jurídico al que debía sujetarse la construcción meramente proyectada de un conjunto de edificios interdependientes entre sí, con elementos comunes, así como la regulación jurídica del complejo inmobiliario resultante. La Dirección General entendió que "*este precepto, referido exclusivamente a un supuesto procedente del Derecho romano, no incluye la posibilidad de su ampliación a otros casos, y que, en consecuencia, al igual que sucedió con la tradición real que fue progresivamente espiritualizada, y así el art. 1462 del C. Civ. establece que la escritura pública equivale a la entrega, pueda ahora, dadas las nuevas situaciones planteadas por el urbanismo, entender que también puede ese signo aparente crearse en forma documental en la propia escritura pública, y a través de su inscripción en los libros registrales darlo a conocer a terceros, quienes al adquirir todo o parte del inmueble o inmuebles dan lugar a que se cumpla la condición que originará el nacimiento de la mencionada servidumbre*"

c) Someter la constitución del derecho de vuelo a condición suspensiva o a *conditio iuris* de que un tercero adquiera la finca sobre la que se producirá la elevación. También se planteo en la misma Resolución de 1980.

d) Entender que se constituye por voluntad unilateral del (por el momento) único propietario, por existir un interés legítimo que lo justifica, quedando de momento supeditado en su eficacia u operatividad a que se produzca la situación de pluralidad de titulares.

2) La legitimación del titular del derecho de vuelo, para alterar unilateralmente las cuotas del resto de pisos y locales del edificio, desde el momento en que, si bien cuando se reservó el derecho era propietario único del edificio, al venderlo en régimen de propiedad horizontal, es previsible que ya no sea propietario en absoluto o que lo sea sólo de algunos departamentos.

En contra de esta posibilidad destaca la citada STS 10 mayo 1999 que constituye una excepción (como reconoce la propia Jurisprudencia posterior ¾v.gr. SAP Asturias 75/2004, AC 2004\393¾) al no recoger el criterio expresado con anterioridad (SSTS 23 febrero 1993, RJ 1993\1223, 9 julio 1988, RJ 1988\5601, etc.), ni ha sido seguida por otras posteriores. Esta sentencia cuestiona la propia legalidad del art. 16 RH, al entender que "*vulnera la jerarquía normativa si el edificio construido está sometido a propiedad horizontal, en virtud de lo establecido por el art. 5 LPH*". Es decir, alterar las cuotas, supone modificar el título constitutivo, lo que requiere consentimiento de todos los propietarios actuales. O tal como señala la propia STS: "*lo cierto es que el apoyo de la nueva edificación sobre un elemento común exige el consentimiento de los propietarios, porque la cubierta es un elemento común, y por accesión, se conver-*

tiría en elemento común, también perteneciente a todos los condueños".

Según el Tribunal Supremo no bastaba con que el derecho que se reservaron los promotores fuera mencionado en las escrituras de venta de los diferentes pisos, puesto que ello "*no implica consentimiento tácito de los adquirentes de los apartamentos dada la indisponibilidad institucional y aislada de los elementos comunes*".

En sentido similar la Resolución DGRN 24 marzo 2000 (RJ 2000\2101), no admitió que el titular del derecho de vuelo modificara las cuotas, por sí solo, como consecuencia de la edificación, sin contar con los demás propietarios, por entender que tal asignación constituía alteración del título constitutivo haciendo necesario el consentimiento unánime de todos los propietarios. Lo que sí hubiera sido posible hubiera sido que "todos" hubiesen pactado, al constituir el derecho de vuelo" el que su titular, por sí, pudiera alterar las cuotas.

También la Sentencia AP Madrid 5 marzo 2004 (JUR 2004\249455), ha rechazado esta posibilidad, tachando de "cláusula abusiva" la reserva del promotor: "*El promotor, puede proyectar lo que estime oportuno en orden a la extensión de cada piso o vivienda, o en este caso a la reserva para una constitución de servidumbre, y desafectación de un elemento; pero lo que no puede es perpetuar sus facultades dominicales...*". Esta Sentencia entiende que dicha reserva choca con las normas imperativas de la Ley de Propiedad Horizontal, que deberán prevalecer en todo caso, *preeminencia que no puede ser salvada bajo pretexto de aceptación por los diversos adquirentes de la normativa contenida en el título constitutivo [...] puesto que la aceptación tiene el carácter de un pacto de adhesión impuesto por el promotor...*"

Ahora bien, no parece ser esta la opinión mayoritaria en la doctrina ni en la Jurisprudencia, al entender que si determinados elementos comunes ¾aquellos que no lo sean por naturaleza¾ son susceptibles de ser privatizados, no se ve por qué no pueda reservarse la facultad de privatizarlo el constructor, cuando todavía es dueño íntegro del edificio o dueño de todos los pisos ya constituidos en propiedad horizontal. En este sentido las Resoluciones DGRN de 7 abril 1970 (RJ 1970\3459), 5 febrero 1986 (RJ 1986\1006) o la Sentencia AP Baleares 15 julio 2004 (JUR 2004\86354) afirma que "*indudablemente un reconocimiento del derecho de vuelo en caso de gravar un edificio constituido en régimen de propiedad horizontal, pugna frontalmente con el artículo 396 Cc, pero no lo es menos que, reconociendo las dificultades que comporta el aprovechamiento de dicho derecho cuando corresponde a titulares distintos como en el caso de la propiedad horizontal en que el promotor del edificio se lo reserva al tratarse de un elemento común por razón de su propia esencia, en virtud de la libertad de pactos puede atribuirse el carácter de privativo a un elemento común en el título constitutivo de la propiedad horizontal o bien posteriormente por unanimidad de los copropietarios...*"

3) La posibilidad de que acceda al Registro la cláusula en de reserva del derecho a elevar "las plantas permitidas por la disciplina urbanística", con lo que parece estar estableciéndose un derecho real de carácter perpetuo, cuyo ejercicio no determinaría su extinción y dejaría a los elementos actuales en situación de provisionalidad permanente en cuanto a sus cuotas de participación, al

no determinar las plantas edificables ni el límite temporal de la edificación, en contra del principio de especialidad.

Este problema de indeterminación del derecho choca con el postulado básico de nuestro Ordenamiento en materia de cosas de que la propiedad se presume libre y no puede ser sometida a regímenes de vinculación mediante la constitución sobre la misma de gravámenes o limitaciones perpetuas. De forma paralela, no resulta admisible en general, la existencia de cargas, gravámenes o derechos reales sobre cosa ajena perpetuos o por tiempo indefinido (con excepción de las servidumbres), como puede observarse con múltiples ejemplos tanto en el Código civil como en la Ley y Reglamento Hipotecarios.

Si partimos de entender el derecho de vuelo como un derecho real en cosa ajena, no se ve razón para admitir su indeterminación temporal. Ahora bien, hay que recordar que algún sector doctrinal entiende que cabe aplicar al derecho de vuelo el concepto de verdadero dominio sobre "el espacio aéreo de una finca ajena". Esto ha llevado a pensar a algunos autores que quizá sea precisamente la falta de decisión del legislador sobre la naturaleza jurídica de este derecho, por lo que ni el Reglamento Hipotecario, hasta su Reforma de 1998, ni la Compilación navarra establecen formalmente el requisito del plazo.

Para comentar la posición de la DGRN, es representativa la Resolución de 6 noviembre 1996 (RJ 1996\7928) en la que se trataba el siguiente supuesto: dividido un edificio en régimen de propiedad horizontal, las dueñas del mismo se reservaban en los estatutos, "para ellas y sus sucesores, el derecho a elevar las plantas que ahora o en lo sucesivo permitan las ordenanzas municipales". El Registrador entendió que el principio de especialidad quedaba conculcado, tanto por no fijarse el número de plantas a edificar, como por no fijar el plazo para el ejercicio del derecho. Decisión que fue confirmada por la Dirección General afirmando:

Respecto de los primero, que "*tras esa aparente falta de determinación lo que subyace no es un derecho real de los configurados en el articulo 16.2º del Reglamento Hipotecario, imperfectamente definido, sino la sustracción a los propietarios de la finca edificada, (y con carácter perpetuo) de una facultad dominical, que eventualmente puede surgir en el futuro, cual es, la de materialización del aprovechamiento urbanístico adicional que posibilite en cada momento el planeamiento urbanístico, esto es, la de adquirir los nuevos usos o intensidades edificatorias susceptibles de apropiación que puedan definirse en lo sucesivo con arreglo a la normativa urbanística*".

Esta posición ha sido mantenida posteriormente entre otras en las Resolución DGRN 29 abril 1999 (RJ 1999\2762), en la que la se invocan las exigencias del principio de especialidad (art. 9 LH y 51 RH) para rechazar la inscripción del derecho, no sólo por lo difuso de sus contornos al no especificar el número máximo de plantas a construir, sino por la indeterminación que produce en los derechos de propiedad especial y separada recayente sobre los distintos pisos y locales, así como las características generales del complejo urbanístico que "*quedarán en una situación permanente de provisionalidad en en función de la siempre posible modificación de las ordenanzas municipales*".

Igualmente la Resolución 26 septiembre de 2000 (RJ 2000\10205) reitera que "*la no especificación del plazo en que deben realizarse las obras autorizadas por el derecho de vuelo concedido, aunque ciertamente tal determinación no figura en el art 16.2 RH vigente al tiempo de formularse la calificación impugnada, resulta sustancial tanto para una perfecta delimitación del derecho real que se constituye (cf. art. 9 LH), como por la necesidad de observar y respetar las normas estructurales del estatuto jurídico de los bienes, entre ellas la exclusión, cuando no haya causa que lo justifique de gravámenes perpetuos e irredimibles (artículos 400, 515, 640, 781, 785 Cc.*)". Hay que destacar que la Resolución especifica que el hecho de que el derecho a edificar se haga depender de que "lo permitan las ordenanzas municipales", no implica indeterminación porque "*una cosa es la definición del alcance y contenido de su derecho y otra bien diferente es la posibilidad legal; la eventual licitud del objeto...*".

En la misma línea se sitúa la Resolución de 18 noviembre 2002 (RJ 2003\2634).

b) La segunda fórmula de constitución recogida en el art. 16.2 RH (la transmisión a un tercero), puede estar representada por la cuestión planteada en la Sentencia de la AP Almería (JUR 2000\91502). Esta resolvió acerca de la constitución en una división horizontal de un derecho de vuelo desgajado de la propiedad horizontal con el fin de atribuirlo separadamente a un titular todavía indeterminado, al que se facultaba para modificar el título de constitución, "fijando las nuevas cuotas correspondientes, de conformidad con las superficies construidas y debiendo dar cuenta de las modificaciones a los restantes propietarios de los elementos individuales". La Audiencia entiende que no existe problema en la voluntad manifestada por los propietarios de configurar el derecho de vuelo como "*un elemento autónomo y supuestamente común al no especificarse la titularidad*" y haber dispuesto del derecho ya en la escritura misma de división horizontal y, por tanto esto conllevaba que la azotea, sobre la que al enajenarse posteriormente a un tercero el derecho se edificó, no hubiese sido adscrita a servicio alguno de los propietarios singulares.

Una cuestión en algún modo similar, por la adscripción a un titular todavía indeterminado, se plantea en la Sentencia de la AP Madrid 27 junio 2003 (RJ 2003\248606) donde se resuelve acerca de la existencia o no de un verdadero derecho de vuelo en el caso de una división horizontal en la que se atribuye a "la planta de buhardillas" el derecho "a la construcción de edificaciones habitables en tanto lo permita la seguridad y resistencia de la finca y las Ordenanzas municipales, bajo la exclusiva responsabilidad del propietario o propietarios". La cuestión litigiosa se plantea cuando atribuida dicha planta a unos terceros adquirentes, y realizadas por estos obras de elevación de los muros del edificio a fin de hacerlas habitables, la comunidad de propietarios pretende que la única facultad de los mismos es la de "rehabilitar el interior de las buhardillas", sin afectar al resto del edificio. La Audiencia resolvió entendiendo que los propietarios de las buhardillas habían adquirido, junto con ellas, un verdadero derecho de vuelo "*ya materializado en parte con la construcción misma de las buhardillas inhabitables, por lo que el derecho está legítimamente constituido*".

c) Pasando ya a otras formas de constitución del derecho de vuelo que han generado

dudas en cuanto a su validez, pueden destacarse las que lo entienden constituido por usucapión. Así la Sentencia Tribunal Supremo 23 junio 1998 (RJ 1998\4744) resuelve acerca del recurso planteado por los propietarios de una serie de fincas adquiridas en 1974 del Ayuntamiento, mediante adjudicación en pública subasta, con el fin de construir chalés y zonas de recreo, sobre las que constaba inscrito un derecho de vuelo -"consistente en el derecho de monte alto y bajo de encinas y el derecho a apostar"- a favor de otros titulares. Dicho propietarios pretenden haber adquirido por usucapión el derecho de vuelo sobre las fincas de que eran propietarios. La Sentencia entiende que los demandantes propietarios han adquirido el derecho de vuelo por usucapión ordinaria (art. 1957 Cc.), produciéndose una *usucapio contra tabulas*, puesto que, cuando se les transmitió el derecho existió *"un indudable confusionismo"* en su calificación ya que, "*pese a que en el título adquisitivo se hacía referencia al <suelo> y en el Registro de la Propiedad constaba el vuelo inscrito a favor de terceros, el Ayuntamiento autorizó obras sobre el suelo (es decir, en el vuelo)..."* , obras que se realizaron "*consintiendo a ciencia y paciencia"* los titulares registrales del citado derecho de vuelo.

Más recientemente la Sentencia AP Barcelona 29 septiembre 2003 (JUR 2003\265663) ha admitido igualmente la adquisición por usucapión del derecho de vuelo por parte de una comunidad de propietarios sobre la terraza de una finca colindante, en contra de pretensión de los demandantes que pretende la existencia de una "servidumbre de uso de dicha terraza".

Destacar, por último, a fin de hacer alguna referencia al derecho de subedificación la Resolución de 5 abril 2002 (RJ 2002\8121) relativa a la posibilidad de construcción, como finca independiente, de una unidad subterránea destinada a aparcamientos, constituida por un volumen edificable bajo suelo de carácter público, previa la correspondiente desafectación como bien demanial, de aquella unidad, y consiguiente configuración como bien patrimonial.

Señala la Dirección General que en este caso se constituye un complejo inmobiliario de modo que "*Registralmente deberá abrirse folio autónomo a la unidad subterránea constituida por el volumen de subsuelo desafectado como bien demanial";* sin que esta apertura de folio implique desconexión total con la finca de procedencia, puesto que en el folio abierto al suelo público constará la configuración como bien patrimonial de parte del subsuelo y en el folio abierto a dicha unidad "*constará cuál es la finca matriz de procedencia y en ambos las reglas del complejo inmobiliario articulado*". Complejo que no entiende desvirtuado, como señala la calificación del Registrador, por la ausencia de elementos comunes por entender que si bien existe "*algún elemento común, siquiera sea mínimo ¾como es el forjado¾ "*, ello no es imprescindible puesto que basta la participación de los titulares de los elementos independientes en los servicios generales.

(Footnotes)

[1] O derecho de sobrevuelo y subsuelo, levante, sobreelevación o sobreedificación y subedificación que es la terminología empleada, además de por algunos autores, por la Compilación de Derecho Foral de Navarra que es la única que lo regula.

[2] Por su parte la Ley 435 Compilación foral de Navarra refiere los derechos de sobreedificación y subedificación "a un edificio ya existente o que se construyere con posterioridad".

[3] Así SOTO BISQUERT, A., en "El derecho de vuelo·, en RCDI, 1971, p. 923; DE LA IGLESIA MONJE basándose en la R.31 octubre 1988 RJ 1988\8003), en "Breves consideraciones en torno al derecho de elevación y a las modificaciones introducidas por el Reglamento Hipotecario de 1998", en RCDI, nº 659, 2000, p.2018; o ARJONA GUAJARDO-FAJARDO, J.L., en "El derecho de vuelo en nuestro Ordenamiento (Consideraciones a propósito de unas recientes resoluciones), p. 684.

[4] ROCA SASTRE, L, *Derecho hipotecario.* Tomo V, 8ª ed. Bosch, Barcelona, p.506 LA RICA, *Comentarios a la Reforma del Reglamento Hipotecario,* Madrid, 1959.

[5] Sirvan como mera muestra los artículos doctrinales citados *supra*.

[6] En cualquier caso y como reiteradamente ha afirmado el Tribunal Supremo, el vuelo enumerado en el artículo 396 Cc. como elemento común, no lo es por naturaleza, en cuanto no es elemento estructural, sino por destino, puesto que dicha enumeración no tiene carácter imperativo (STS 23 febrero 1993, RJ 1993\1223)

[7] Esta casuística ha sido sistematizada por CARRASCO PERERA, A., CORDERO LOBATO, E., GONZÁLEZ CARRASCO, C.A, en *Derecho de la construcción y la vivienda, 4ª ed.*ed. Dilex, Madrid, 2003, pp.256 y ss.

[8] Cf. ARJONA GUAJARDO-FAJARDO, op.cit., pp.688 y ss.

DE DONDE VIENE ...

Mano a mano (ponerse; hacerse) conjuntamente con otra persona. La expresión procede del lenguaje taurino, en el que se designa a la corrida o novillada en le que intervienen únicamente dos toreros.

Mano dura /de hierro (tener). Rigidez o disciplina extremas en el mando o en el control. La locución nos lleva a pensar en un golpe dado con la mano enfundada en un guante metálico, como los de las antiguas armaduras. Conocido es el proverbio que aconseja en el trato y en el gobiertno delicadeza en la forma y dureza en el fondo: *mano de hierro en guante de seda.*

Saber más que el maestro Ciruelo. Ser alguien muy culto. El maestro al que se refiere el dicho es el humanista y matemático Pedro Ciruelo, muerto en 1580, que alcanzó gran renombre en su tiempo. Perece ser que estudió en Alcalá de Henares, Salamanca y París, donde se doctoró en teología y ejerció como profesor de matemáticas. fue posteriormente preceptor de Felipe II y catedrático de teología en Alcalá y Salamanca. Publicó una gran cantidad de libros de diversas materias: matemáticas: teología, anatomía, astrología, música... Entre sus obras destaca la *Reprobación de las supersticiones y hechicerías.* Irónicamente se llama hoy ciruelo a quien demuestra poca inteligencia (*v. Ser un sansirolé).* Existe también la locución *Ser como el maestro Ciruela* (v), que significa todo lo contrario y que, pese a lo que pudiera parecer, seguramente no tiene que ver con la expresión comentada.

KIOSCO

Dado su interés reproducimos íntegramente el "Informe Nacional de Perú"hecho por RICARDO FERNANDINI BARREDA, Notario de Lima, Perú, Decano del Colegio de Notarios Lima (1999-2000) y tomado de la Revista "Notarius Internacional 1-2/2003" Vol .8

INFORME NACIONAL DEL PERÚ

CONTENIDO

1. Derecho Notarial
2. Derecho Civil general
3. Derecho Inmobiliario
4. Derecho de familia
5. Derecho de sucesiones
6. Derecho de sociedades
7. Derecho Internacional Privado
8. Derecho fiscal
9. Bibliografía

Se expone la situación jurídica a 1 de octubre de 2003.

1.- DERECHO NOTARIAL

Según refiere el historiador peruano don JOSÉ ANTONIO DEL BUSTO DUTHURBURU, los escribanos llegaron al Perú con la conquista española, siendo los primeros nombrados por PEDRARIAS, Gobernador de Tierra Firme y luego por el conquistador FRANCISCO PIZARRO, Gobernado de Nueva Castilla, como se llamaba al Perú.

1.1 DERECHO PROFESIONAL

1.1.1 Tipos de notarios

En el Perú actualmente hay **alrededor de 545 notarios** de los cuales 137 están en la Provincia de Lima.

Sólo existe un tipo de Notario, que ejerce la función como actividad principal y muchas veces única. Para ser Notario **se requiere ser Abogado**; sin embargo, aun existen algunos Notarios que

no cuentan con dicho título sobre todo en las provincias, ya que la ley antigua permitía su nombramiento.

1.1.2 Fuentes jurídicas

El ejercicio de la función notarial se encuentra regulado en la **Ley del Notariado** Nº 26002, de fecha 26-12-1992 (LN)[1]. Además, tenemos la Ley Nº 26662, **Ley de Competencia Notarial en Asuntos No Contenciosos,** del 05-09-1996, que fijó la competencia notarial en algunos asuntos tales como rectificación de partida del registro civil, sucesión intestada, comprobación de testamentos cerrados y patrimonio familiar.

En la Ley Nº 26002, se **prohíbe a los notarios ejercer la abogacía,** salvo en causas propias o de sus familiares directos.

1.1.3. Acceso a la profesión por concurso

El acceso a la función es por concurso. El **número máximo** de plazas en cada jurisdicción está fijado por la ley (Art. 5 Ley del Notariado – LN) y estas son completadas por convocatorias efectuadas por cada Colegio de Notarios. La jurisdicción es provincial (Art. 127 LN), pero la oficina notarial tiene una ubicación distrital desde el nombramiento del notario, que no puede variar (Art. 16ª LN)[2].

El ingreso al notariado se efectúa mediante **Concurso Público de Méritos.** Las etapas del concurso son las de calificación del currículum vitae, examen escrito y examen oral (Art. 6 LN). Para postular al cargo de notario se requiere ser peruano de nacimiento y ser abogado (Art. 10 LN).

Por cada 10 vacantes en la Capital (Lima), 5 en las capitales de los departamentos y 3 en las demás provincias, se debe convocar un **concurso cerrado**, esto es sólo pueden concursar notarios (Art. 8 LN).

1.2. FUNCIONES DE LOS NOTARIOS

El acceso a la **inscripción Registral** es fundamentalmente a través de instrumentos públicos, aunque hay excepciones. Para la mayoría de actos inscribibles se requiere la formalización de una **escritura pública** (Art. 2110 Código Civil-CC)

Así , el notario interviene en la **compra venta inmobiliaria** (Art. 2008 Nº 1 CC), y de **vehículos automotores** (Ley General de Transporte y Tránsito Terrestre, Ley 27181 y su Reglamento), constitución de **hipotecas** y prendas (Art. 2008 Nº 1 CC), **constitución de sociedades mercantiles** y asociaciones y sus modificaciones (Art. 5 Ley General de Sociedades – LGS Nº 26887 y Art. 81 CC), otorgamiento de **poderes** y sus revocatorias (Art. 117 ss. LN), inscripción de acuerdos de órganos societarios y muchos otros. También interviene en el otorgamiento de **testamentos** por escritura pública y cerrados (Art. 691, 696, 699 ss. CC) y en el protesto de títulos valores (Art. 74 de la Ley de Títulos Valores Nº 27287).

También es función del notario la tramitación de asuntos no contenciosos, como ya lo hemos mencionado y la **certificación de hechos** (Art. 98 ss. LN), que se reflejan en Certificaciones, tales

como: entrega de cartas notariales, **legalización de firmas y copias** (Art. 104, 106 ss. LN), o Actas de: sorteos, licitaciones, directorios, asambleas, destrucción de bienes, etc.

1.3 PROCEDIMIENTOS DE ESCRITURACIÓN

Las escrituras públicas deben extenderse en el Registro de Escritura Públicas, el mismo que se lleva en un **papel especial, debidamente seriado y numerado**, expedido por el respectivo Colegio de Notarios (Art. 38 Ley del Notariado – LN). Los instrumentos públicos notariales no tendrán espacios en blanco. Estos deberán ser llenados con una línea doble que no permita agregado alguno (Art. 32 LN).

No puede extenderse una escritura pública sin una minuta **firmada por los otorgantes** en la que expresen su voluntad, salvo algunas excepciones como el caso de poderes, adopción de mayores, renuncia de nacionalidad y otros (Art. 58 LN).

El notario debe **dar fe de conocer** o haber identificado a los otorgantes, consignando sus datos generales: nombre completo, nacionalidad, número de documento de identidad, estado civil, ocupación y domicilio; así como de la capacidad, libertad y conocimiento con que se obligan y de ser el caso la indicación de que proceden en representación de un tercero, con indicación del documento que lo autoriza (Art. 54, 55 LN).

La escritura deberá contener además , **la trascripción literal de la minuta**, los poderes o comprobantes que acrediten la representación, los documentos cuya inserción soliciten los otorgantes y los que sean exigibles por disposición legal o a criterio del notario (Art. 58 LN).

En la conclusión de la escritura se expresará, entre otras, la fe de haberse **leído el instrumento** por el notario o los comparecientes, a su elección, la ratificación o modificación que los comparecientes hicieran, la fe de entrega de bienes, la corrección de errores materiales, la suscripción por los comparecientes y el notario y la fecha en que se concluye el proceso de firmas (Art. 59LN).

1.4 ARANCELES NOTARIALES

Actualmente no existe un arancel notarial y el monto de los honorarios se fija de **común acuerdo** entre el cliente y el notario.

1.5 ORGANIZACIONES PROFESIONALES

Existen **22 Colegios de Notarios** en todo Perú (Art. 129 ss. LN)[3] . La colegiación es obligatoria para el ejercicio de la función notarial. Corresponde a los colegios, entre otras funciones, la vigilancia del cumplimiento de las leyes por los notarios y en su caso aplicar, en primera instancia, las sanciones previstas en la ley.

Los Colegios de notarios forman la **Junta de Decanos** de los Colegios de Notarios del Perú, que ejerce la representación del notariado en el ámbito internacional. La Junta está integrada por los Decanos de cada uno de los Colegios de la República (Art. 135 ss. LN).

El Colegio de Notarios de Lima edita una Revista "Notarius"[4] .

2. DERECHO CIVIL GENERAL

2.1 CÓDIGO CIVIL

El actual Código Civil Peruano (Ley Nº 23403 de 27-5-1982) entró en vigencia el 14 de noviembre 1984 (Decreto Legislativo Nº 295 de fecha 24-7-1984). El **Código Civil de 1984** reemplazó al Código Civil de 1936. En **internet**, se encuentra una edición del Código Civil publicada para el ministerio de Justicia Peruano.

Nuestro Código Civil está dividido en un Título Preliminar, **Diez Libros**: De las Personas, Acto Jurídico, Familia, Sucesiones, Derechos Reales, Obligaciones, Fuentes de las Obligaciones (contratos), Prescripción y Caducidad, Registros Públicos y Derecho Internacional Privado y el Título Final.

2.2 COMPRAVENTA DE VEHÍCULOS AUTOMOTORES

Hasta el año 1997 el Registro de Propiedad y Prenda Vehicular correspondía al Ministerio de Transportes y Comunicaciones y constituía un registro administrativo. Al amparo de la Ley 26366, se transfirió a fines de 1997 este Registro al Sistema Nacional de los Registros Públicos, dándole un carácter jurídico y regulado por las normas del Código Civil y por los Principios y Garantía Registrales que regulan nuestro sistema registral. Originalmente se estableció que la transferencia de vehículos se formalizaba mediante documento privado con firmas legalizadas notarialmente, pero a raíz de la falsificación de documentos y de firmas de notarios y de contratantes, se dispuso mediante Decreto Supremo 036-2001-JUS del 25-10-2001, que la transferencia debía formalizarse mediante Acta Notarial, extendida en un registro especial para este efecto y que debía ser el notario o sus dependientes autorizados quienes presenten los expedientes ante el Registro de Propiedad Vehicular para su trámite. Este procedimiento ha **reducido y casi eliminado el problema de falsificaciones** que se presenta**.**

3. DERECHO INMOBILIARIO

3.1 ENAJENACIÓN DE INMUEBLES

3.1.1 Adquisición de la propiedad

De acuerdo a lo dispuesto por el artículo 949 del Código Civil, la **sola obligación** de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario.

La **inscripción** en el Registro de Propiedad es **declarativa** del derecho de propiedad. La inscripción se hace en virtud de título que conste en **instrumento público**, salvo disposición contraria (Art. 2010 CC). Existen dispositivos legales que permiten en algunos casos la inscripción a mérito de documentos privados.

Es protegido la **buena fe** en el registro del adquiriente a título oneroso (Art. 2014 CC).

3.1.2 Contrato de compraventa de inmueble típico

El contrato debe constar en una minuta suscrita por las partes y **autorizada por abogado,** antes de ser elevada a escritura pública.

Además, deberá pagarse previamente el **impuesto de Alcabala** (a las transferencias inmobiliarias) con una tasa del 3% sobre el valor de arancel del inmueble, expresado en la Declaración de Autovalúo que se presenta ante la municipalidad distrital donde se encuentra ubicado el bien. Asimismo, habrá que acreditar estar al día en el pago de Impuesto a la Propiedad Predial.

Con la minuta firmada es posible solicitar al Registro de la Propiedad un "**bloqueo**" de la partida que corresponde al inmueble, cuyo efecto será que no podrá inscribirse ningún título en esta partida, que sea incompatible con el acto que dio origen al "bloqueo". El plazo de vigencia de este "bloqueo" es de **60 días útiles** (el bloqueo está previsto en el Decreto Ley 18278, modificado por Ley 26481).

Generalmente, el **pago del precio** y la entrega del inmueble se efectúan **a la firma de la escritura pública,** bajo fe notarial. Conforme a nuestro Código Civil, la sola entrega de cheques no produce efectos cancelatorios, salvo pacto en contrario, por lo que en el caso de pago con cheques debe pactarse este efecto cancelatorios, ya que de no ser así se inscribirá una hipoteca legal a favor del vendedor, por el importe del precio o de la parte de este que se esté cancelando mediante la entrega de estos cheques.

3.2 CONTRATO CON EL PROMOTOR INMOBILIARIO

Son bastantes comunes los contratos de compra venta sobre bienes inmuebles futuros a ser construidos. Nuestra legislación prevé la posibilidad de que, contando con la Licencia Municipal de Construcción, se pueda solicitar al Registro de Propiedad la **inscripción preventiva de la Pre-Declaración de Fábrica** del inmueble que se construirá, lo que permite también en el caso de propiedad horizontal inscribir la pre-Independización de las unidades inmobiliarias, en cuyas partidas pueden anotarse preventivamente las ventas del bien a construirse (o bien futuro).

3.3 PROPIEDAD HORIZONTAL Y DERECHO DE SUPERFICIE

La ley de Propiedad Horizontal Nº 27157, reconoce dos regímenes:

a) Regímenes de Independización y Copropiedad, donde las unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva comprenden necesariamente el terreno que ocupa cada una y

b) Régimen de Propiedad Exclusiva y Propiedad Común, -en este caso el terreno sobre el que están edificadas las unidades de propiedad exclusiva es de propiedad común.

Nuestro código permite la constitución del derecho de **superficie** (Art. 1030 ss. CC), por el cual es superficiario goza de la facultad de tener temporalmente una construcción en propiedad separada sobre o bajo la superficie del suelo. Este derecho **no puede durar más de 99 años.** Al vencimiento el propietario del suelo adquiere la propiedad de lo construido reembolsando su valor, salvo pacto distinto.

3.4 DERECHOS REALES LIMITADOS SOBRE BIENES INMUEBLES

Conforme al artículo 882 del Código Civil, no se puede establecer contractualmente la prohibición de enajenar o gravar, salvo que la ley lo permita.

Se puede constituir **usufructo** el cual confiere las facultades de usar y disfrutar temporalmente del bien (Art. 999 ss. CC). A favor de una persona jurídica el plazo no puede exceder de 30 años. En el caso de personas naturales puede ser a plazo determinado o de por vida del usufructuario, extinguiéndose en todo caso al fallecimiento de éste.

El Derecho de **Habitación** confiere el derecho de utilizar un inmueble como morada (Art. 1027 ss. CC).

Pueden además, constituirse distinto tipo de **servidumbres** que graven un inmuble en beneficio de otro y son inscribibles en el Registro de Propiedad Inmueble. Estas son perpetuas, salvo pacto en contrario (Art. 1035 ss. CC).

4. DERECHO DE FAMILIA

4.1 DERECHO MATRIMONIAL Y UNIÓN DE HECHO

4.1.1 Celebración del matrimonio y divorcio

El matrimonio civil y sus efectos se encuentra regulado en la Sección Segunda del Código Civil (Art. 239 ss. CC). El matrimonio se celebra ante el **Alcalde** del domicilio de cualquiera de los contrayentes. Se deben publicar edictos para que cualquiera interesado pueda oponerse a la celebración del matrimonio, basado en algunas de las causales establecidas en la ley. Es nulo, entre otros casos, el matrimonio del casado, del enfermo mental, de quien no puede expresar su voluntad de manera indubitable. La acción de nulidad no caduca.

El **divorcio** puede ser por causal o por mutuo acuerdo, debiendo en este último caso haber transcurrido más de dos años de la celebración del matrimonio (Art. 349, 354, 333 CC). También puede solicitar el divorcio cualquiera de los cónyuges, cuando ha habido una **separación de hecho por más de dos años o de cuatro años sí hubieran hijos menores de edad** (Art. 333 CC, modificado por Ley 27495).

En estos casos el juez debe fijar una **indemnización** a favor del otro cónyuge. Por el divorcio cesa la obligación de alimentos entre marido y mujer, salvo casos de indigencia de uno de ellos. Los divorciados no tienen derechos hereditarios entre sí.

Existe también la **separación de cuerpos** que deja subsistente el vinculo matrimonial (Art. 332 ss. CC).

4.1.2. El régimen de Sociedad de Gananciales como régimen legal de bienes y regímenes optativos

De acuerdo a nuestro Código Civil, los contrayentes antes de la celebración del matrimonio pueden optar por el régimen de **Separación de Patrimonios,** otorgando una **escritura pública, la que deberá inscribirse en el Registro Personal** (Art. 295 CC). De no hacerlo regirá el de Sociedad de Gananciales. Durante el matrimonio puede sustituirse el régimen patrimonial mediante el otorgamiento de una escritura pública, que también deberá inscribirse en el Registro Personal (Art. 296 CC). Para las relaciones entre los cónyuges se considera el fenecimiento de la sociedad de gananciales en la fecha de la escritura de separación de patrimonios respecto de terceros se considera la fecha de inscripción en el Registro Personal (Art. 319 CC). Consideramos que la escritura podría

otorgarse también ante un Notario o funcionario competente en el extranjero y presentarse, previo apostillamiento, para su inscripción ante el mencionado registro.

Dentro del Régimen de **Sociedad de Gananciales**, son bienes sociales que cualquiera de los cónyuges adquiera por su trabajo, industria o profesión, así como los frutos y productos de todos los bienes propios (Art. 310 CC).

Corresponde a ambos cónyuges la administración del **patrimonio social**; así es necesaria la **participación de ambos cónyuges** para la disposición y gravamen de bienes muebles e inmuebles, así como para la adquisición de estos últimos. Sin embargo, cualquiera de ellos puede facultar al otro para que asuma exclusivamente dicha administración respecto de todos o de algunos de los bienes (Art. 313 CC).

Para la **liquidación** de la sociedad de gananciales, primero se pagan las deudas, entonces los gananciales se dividen por mitad entre ambos cónyuges o sus respectivos herederos (Art. 322, 323 CC). El cónyuge divorciado por su culpa (Art. 333 Nº 1-10 CC) perderá los gananciales que proceden de los bienes del otro (Art, 352 CC).

Dentro de este régimen también pueden haber **bienes propios** de cada cónyuge, tales como los adquiridos antes del matrimonio o los adquiridos a título gratuito durante la vigencia de este (Art. 302 CC). Cada cónyuge conserva la libre administración de sus bienes propios y puede disponer de ellos o gravarlos (Art. 303 CC).

4.1.3 Alimentos matrimoniales

Durante el matrimonio es responsabilidad de ambos cónyuges, en proporción a sus posibilidades, el sostenimiento del hogar y los alimentos a favor de los hijos (Art. 345 CC). Igual regla se aplica luego del divorcio: Si se declara el divorcio por culpa de uno de los cónyuges (Art. 333 Nº 1-10 CC) y el otro careciere de bienes propios o de gananciales suficientes o estuviere imposibilitado de trabajar o de subvenir a sus necesidades por otro medio, el juez le asignará una **pensión alimenticia no mayor de la tercera parte de la renta** de aquél. El indigente debe ser socorrido por su ex cónyuge aunque hubiese dado motivos para el divorcio (Art. 350 CC).

Salvo lo señalado en el párrafo anterior, conforme al art. 350 del CC, por el divorcio cesa la obligación alimenticia entre marido y mujer.

No está previsto en nuestra legislación el pacto mediante el cual los cónyuges antes de la celebración del matrimonio durante este puedan pactar sobre el régimen de alimentos que resultará aplicable en caso de divorcio.

4.1.4 Unión de hecho

Conforme a lo dispuesto por el artículo 326 del Código Civil, la unión de hecho, voluntariamente realizada y mantenida por un varón y una mujer, libres de impedimento matrimonial, para alcanzar finalidades y cumplir deberes semejantes a los del matrimonio, origina una **sociedad de bienes** que se sujeta el régimen de sociedad de gananciales, en cuanto le fuera aplicable, siempre que dicha unión haya durado por lo menos **dos años continuos.**

No existe por el momento legislación específica sobre el tema de la unión de **parejas homosexuales.**

4.2. OTROS DERECHOS DE FAMILIA

4.2.1 Representación de los niños por sus padres

La representación de los hijos menores de edad corresponde a ambos padres (Art. 418, 419 CC) y les corresponde la administración de los bienes de éstos, requiriendo **autorización judicial** para arrendar sus bienes por más de tres años, transferirlos o gravarlos (Art. 447, 448 CC).

4.2.2. La adopción

Por la adopción el adoptado adquiere la calidad de hijo del adoptante y deja de pertenecer a su familia consanguínea, es de carácter irrevocable y no puede hacerse bajo modalidad alguna. La adopción de personas mayores de edad puede formalizarse por escritura pública ante notario, debiendo la de menores hacerse ante el juez.

4.2.3 Poder de previsión para la propia incapacidad

De acuerdo a lo dispuesto por el artículo 1801 del Código Civil, el **mandato se extingue por interdicción o inhabilitación** del mandante, debiendo en estos casos nombrársele un curador.

5. DERECHO DE SUCESIONES

5.1 GENERALIDADES

El Derecho de Sucesiones se encuentra regulado en el Libro IV del Código Civil (Art. 660 ss CC).

Desde el momento de la muerte de una persona, la herencia se transmite a sus sucesores (Art. 660 CC). La aceptación y la renuncia de la herencia retrotraen sus efectos al momento de la apertura de la sucesión (Art. 677 CC).

La acción de petición de herencia es imprescriptible (Art. 664 CC). **No se puede renunciar a una herencia futura** (Art. 678 CC). La renuncia a una herencia beneficia a los descendientes y debe ser hecha en escritura pública (Art. 675 CC).

5.2 SUCESIÓN LEGAL

La sucesión legal se aplica cuando no hay testamento, o el otorgado es declarado nulo o no hay herederos designados (Art. 815 CC). Son herederos del **primer orden,** los hijos y demás **descendientes;** del segundo orden, los padres y demás **ascendientes;** del tercer orden, el **cónyuge;** del cuarto, quinto y sexto ordenes, respectivamente, los parientes colaterales del segundo, tercero y cuarto grado de consanguinidad (Art. 816 CC).

El **cónyuge que concurre con hijos** o con otros descendientes del causante, **hereda una parte igual** a la de un hijo; el cónyuge optar por el usufructo de la tercera parte de la herencia (Art. 822, 823 CC). El cónyuge que concurra con los padres o con otros ascendientes del causante, hereda una parte igual a la de uno de ellos (Art. 824 CC). Si el causante no ha dejado descendientes ni ascendientes con derecho a heredar, la herencia corresponde al cónyuge sobreviviente (Art. 825 CC).

La parte hereditaria del cónyuge es independiente de su parte de la liquidación de los bienes sociales de la sociedad de gananciales.

Todos los **hijos** tienen iguales derechos sucesorios; heredan **por cabeza y por estirpe** (Art. 818, 819 CC).

5.3 LA LEGÍTIMA Y LA PORCIÓN DISPONIBLE

El que tiene **hijos** u otros descendientes o **cónyuge,** puede **disponer libremente hasta el tercio de sus bienes** (porción disponible) (Art. 725 CC).

El que tiene sólo padres u otros **ascendientes** puede **disponer libremente hasta la mitad** de sus bienes (Art. 726 CC). El que no tiene los parientes antes mencionados tiene la libre disposición de la totalidad de sus bienes (Art. 727 CC).

La legítima de cada uno de los herederos forzosos es una cuota igual a la que les corresponde en la sucesión intestada (Art. 729 CC).

El testador no puede privar de la legítima a sus herederos forzosos, sino en los casos de indignidad y desheredación expresamente previstos en el código (Art. 667, 742 ss. CC), ni imponer sobre aquella gravamen, modalidad ni sustitución alguna.

5.4 TESTAMENTO Y CONTRATO SUCESORIO

Los testamentos ordinarios son (Art. 691 ss. CC): por **escritura pública** y el cerrado otorgados ante notario y el **ológrafo** que debe ser escrito, fechado y firmado por el propio testador (Art. 707 CC).

Por el testamento en escritura pública, es necesario la presencia de **dos testigos hábiles. Cada una de las páginas** del testamento debe ser firmada por el testador, los testigos y el notario. Durante la lectura, al fin de cada cláusula, se verifique, viendo y oyendo al testador, si lo contenido en ella es la expresión de su voluntad (Art. 696 Nº 1, 4, 6 CC).

No existe la figura del **contrato sucesorio** o del testamento conyunto en nuestra legislación.

5.5. SUCESIÓN POR SUSTITUCIÓN FIDEICOMISARIA

En el derecho Peruano, **no existe** la figura de la sustitución fideicomisaria.

5.6. LEGADO

La institución de legatario (Art. 756 ss. CC) es a **título particular** y se limita a determinados bienes o de una parte de ellos dentro de su facultad de libre disposición. Puede imponerse condiciones y cargos que no sean contrarios a la ley.

5.7. EL ALBACEAZGO

El testador puede nombrar un albacea (Art. 778 ss. CC). El nombramiento debe constar en testamento (Art. 779 CC). Pueden ser albaceas las personas jurídicas autorizadas por ley o por su estatuto (Art. 784 CC). El cargo es indelegable (Art. 789 CC) y se presume remunerado salvo que el testador disponga su gratuidad (Art. 793 CC).

Las principales **obligaciones del albacea** son:

-Pagar las deudas y cargas de la herencia, con conocimiento de los herederos;
-Pagar o entregar los legados;
-Vender los bienes hereditarios con autorización expresa del testador, o de los herederos, o del juez, en cuanto sea indispensable para pagar las deudas de la herencia y los legados;
-Procurar la división y partición de la herencia (Art. 787 CC).

Deja de ser albacea el que no empieza la facción de inventarios dentro de los 90 días desde la muerte del testador o dentro de los 30 días de haber sido requerido para ello, notarial o judicialmente (Art. 795 CC).

5.8 PROCESO TESTAMENTARIO

Salvo las obligaciones legales del Albacea y el cumplimiento de los encargos que le hubiera dado el testador, no existe un proceso testamentario señalado en la ley, ni la figura del **certificado de heredero.** En caso de conflicto sobre la condición o no de heredero de una persona, esto será decidido por el poder judicial.

6. DERECHO DE SOCIEDADES

6.1. SOCIEDAD DE DERECHO CIVIL Y SOCIEDADES PERSONALES

6.1.1. Sociedad de derecho civil

Las sociedades civiles se encuentran reguladas en los artículos 295 al 303 de la Ley General de Sociedad Nº 26887. Se define como aquella que se constituye para un fin común de carácter económico que se realiza mediante el **ejercicio personal de una profesión**, oficio, pericia, práctica u otro tipo de actividad personal por alguno, algunos o todos los socios. La razón social deberá integrar el nombre de uno o más socios. El capital deberá estar íntegramente pagado y estará representado por participaciones, cuya transmisión será por escritura pública que se inscribirá en el Registro de Personas Jurídicas, en la partida correspondiente a la sociedad.

6.1.2. Contratos Asociativos

LA LGS señala en su art. 438, que el contrato asociativo **no genera una persona jurídica**, debe constar por escrito y no es inscribible en el Registro de Personas Jurídicas.

La ley reconoce la **Asociación en Participación**, como el contrato en el cual una persona, denominada asociante concede a otra u otras personas denominadas asociados, una participación en el resultado o en las utilidades de uno o varios negocios o empresas del asociante, a cambio de determinada contribución.

Por otra parte define el contrato de **Consorcio**, como aquel por el cual dos o más personas se asocian para participar en forma activa y directa en determinado negocio o empresa con el propósito

de obtener un beneficio económico, manteniendo cada uno su propia autonomía. Cada miembro realiza las actividades que le encarga el consorcio.

6.2. ASOCIACIÓN Y SOCIEDADES DE CAPITAL

6.2.1 Asociación

La Asociación Civil, como persona jurídica de derecho privado, es reconocida por el Código Civil como una persona sin fines de lucro y su personería se inscribe en el Registro de Personas Jurídicas. El estatuto debe constar en **escritura pública** y debe señalar su denominación, duración, domicilio, fines, deberes y derechos de sus asociados y régimen de sus órganos sociales. Tiene como órganos a la Asamblea General de Asociados y a la Junta Directiva. Debe llevar un Libro Registro de Asociados y Libro de Actas de Asambleas y sesiones de Juntas Directivas. En caso de disolución el haber resultante debe entregarse a las personas designadas en el estatuto, con exclusión de los asociados.

6.2.2 Sociedad de responsabilidad limitada

Reguladas en la Ley General de Sociedades, su constitución debe formalizarse por escritura pública e inscribirse en el Registro de Personas Jurídicas. El capital está dividido en participaciones sociales cuya titularidad se inscribe en el mencionado Registro de Personas Jurídicas y su transferencia debe hacerse por escritura pública, existiendo en este caso derecho de preferencia a favor de los socios para su adquisición. Los socios no pueden exceder de 20 y no responden personalmente por las obligaciones sociales. El estatuto debe prever cómo se expresa la voluntad de los socios. La administración está a cargo de la gerencia.

6.2.3 Sociedad Anónima

Nuestra Ley General de Sociedades, reconoce, además de la **sociedad anónima pura y simple** (S.A.), la **abierta** (S.A.A.) y la **cerrada** (S.A.C.).

Se constituye por **escritura pública**, en la que debe constar el pacto social y el estatuto y se inscribe en el Registro de Personas Jurídicas. La constitución puede ser Simultánea, en un solo acto, con la escritura suscrita por los fundadores o por Oferta a Terceros, que implica un proceso de suscripción de acciones en base al programa presentado por los socios fundadores. Los fundadores pueden reservar para sí ciertos beneficios en base a las utilidades de la empresa con límites en cuanto a monto y plazo. El capital se encuentra representado en acciones, cuya transferencia se inscribe en el Libro Matrícula de Acciones de la sociedad. El estatuto puede establecer derecho de preferencia en favor de los socios en caso de transferencia de acciones, excepto en el caso de sociedades abiertas. En las sociedades cerradas este derecho lo fija la ley.

La sociedad anónima tiene como órganos sociales a la **Junta General de Accionista,** el **Directorio** y la **Gerencia.** Las sociedades cerradas pueden prescindir del directorio. El estatuto debe prever el funcionamiento y facultades de éstos órganos sociales. La convocatoria a juntas deberá hacerse mediante avisos publicados en dos diarios, en el caso de las cerradas, mediante esquelas, fax o cualquier otro medio escrito previsto en el estatuto. Las juntas universales no requieren de convocatoria. La Ley General de Sociedades señala quórum mínimos de instalación y de acuerdos, pero el estatuto puede fijar mayorías más altas. El Notario puede asistir a las juntas para certificar la autenticidad de los acuerdos, a pedido del directorio o de los accionistas. Las juntas son convocadas por el directorio.

El cargo de **director** sólo puede recaer en personas naturales y es personal, salvo que el estatuto permita la representación. La duración del directorio es por periodos que no pueden exceder de tres años y pueden ser reelegidos, salvo prohibición del estatuto. Se permiten sesiones no presenciales a través de medios escritos o electrónicos.

Se puede designar a una persona jurídica como gerente, pero ésta debe nombrar a la persona natural que la representará para este efecto.

La **Sociedad Anónima Cerrada** no puede tener más de veinte socios y no puede cotizar sus acciones en bolsa.

La **Sociedad Anónima Abierta** es para aquellas que coticen en bolsa o tengan más de 750 accionistas, entre otros casos.

6.2.4 Sociedades Cooperativas

La Ley General de Cooperativas, Decreto Legislativo 085, declara de necesidad y utilidad pública la promoción del cooperativismo, como un sistema eficaz para contribuir al desarrollo económico, al fortalecimiento de la democracia y a la realización de la justicia social. Su constitución debe constar en escritura pública o en documento privado con firmas legalizadas ante notario y se inscribe en el Registro de Personas Jurídicas, Libro de Cooperativas. Se le reconoce como una **organización sin fines de lucro**, que mediante el esfuerzo de sus miembros procura satisfacer sus requerimientos y los de la comunidad. Esta forma societaria no tiene mucha acogida en nuestro medio.

6.3 FUNDACIÓN

De acuerdo a nuestro Código Civil la fundación es una **organización no lucrativa** instituida mediante la afectación de uno o más bienes para la realización de objetivos de carácter religioso, asistencial, cultural u otros de interés social. Se constituye mediante escritura pública o por testamento. En el acto constitutivo de la fundación debe expresarse su finalidad, patrimonio y régimen de administración. El Consejo de Supervigilancia de Fundaciones, dependiente del Ministerio de Justicia es el órgano encargado del control y vigilancia de estas instituciones.

6.4 REGISTRO Y REPRESENTACIÓN

Los poderes otorgados por las sociedades se inscriben en el **Registro de Personas Jurídicas** en la partida correspondiente a la sociedad otorgante. También pueden ser materia de inscripción en dicho Registro los poderes otorgados por sociedades no domiciliadas en el país, requiriéndose en este caso que se adjunta al documento de poder una certificación otorgada por funcionario competente, en el país del domicilio de la sociedad que acredite la vigencia y existencia de la sociedad y que quien otorga el poder tiene facultades para hacerlo. Estos documentos deberán estar visados por el Consulado Peruano en el país de origen.

7. DERECHO INTERNACIONAL PRIVADO

7.1 DERECHO DE OBLIGACIONES

7.1.1. Estatuto de las obligaciones contractuales

De acuerdo al artículo 2095 del Código Civil, las obligaciones contractuales se rigen por la ley expresamente elegida por las partes y, en su defecto, por la ley del lugar de su cumplimiento. Si deben cumplirse en países distintos, se rigen por la ley de la obligación principal y, en caso de no poder ser determinada ésta, por la ley de celebración. Si el lugar del cumplimiento no está o no puede determinarse, se aplica la ley del lugar de celebración. La ley competente determina las normas imperativas aplicables y los límites de la autonomía de la voluntad de las partes.

7.1.2 Estatuto del poder de representación

Las formalidades del poder de representación se rigen por la ley del **lugar donde se otorga.**

7.1.3. Estatuto formal

Conforme a lo dispuesto por el art. 2094 del Código Civil, la forma de los actos jurídicos y de los instrumentos se rige por la ley del lugar en que se otorgan o por la ley que regula la relación jurídica objeto del acto. Cuando los instrumentos son otorgados ante funcionarios diplomáticos o consulares del Perú, se observarán las solemnidades establecidas por la ley peruana.

7.2. DERECHO DE FAMILIA

7.2.1 Estatuto del régimen personal y patrimonial del matrimonio

Conforme al artículo 2077 del Código Civil los derechos y deberes de los cónyuges en todo cuanto se refiere a sus **relaciones personales**, se rigen por la ley del domicilio conyugal (o del **último domicilio común).**

El **régimen patrimonial del matrimonio** y las relaciones de los cónyuges respecto a los bienes se rigen por la ley del **primer domicilio conyugal.** El cambio de domicilio no altera la ley competente para regir las relaciones de los cónyuges en cuanto a los bienes adquiridos antes o después del cambio (artículo 2078 del Código Civil).

7.2.2. Estatuto del divorcio

Conforme al artículo 2081 del Código Civil, el derecho al divorcio y a la separación de cuerpos se rigen por la ley del **domicilio conyugal.**

7.3. DERECHO DE SUCESIONES

7.3.1. Estatuto material de sucesiones

El artículo 2100 del Código Civil establece que la sucesión se rige, cualquiera sea el lugar de situación de los bienes, por la ley del **último domicilio** del causante. La ley peruana rige la sucesión de los bienes situados en el país si, conforme a la ley del domicilio del causante, ellos deben pasar a un estado extranjero o a sus instituciones.

7.3.2 Estatuto formal de testamentos

Conforme al artículo 722 del Código Civil, son válidos en el Perú, en cuanto a su forma, los testamentos otorgados en otro país por peruanos o extranjeros, ante los funcionarios autorizados para ello y según las formalidades establecidas por la ley del respectivo país, salvo los testamentos mancomunado y verbal y las modalidades testamentarias incompatibles con la ley peruana.

7.4. DERECHO DE SOCIEDADES

Conforme al artículo 2073 del Código Civil, señala que la existencia y capacidad de las personas jurídicas de derecho privado se rigen por la ley del **país donde fueron constituidas.** Estas son reconocidas de pleno derecho en el Perú y se reputan hábiles para ejercer en el territorio peruano, eventual o aisladamente todas las acciones y derechos que les correspondan. Para el ejercicio habitual de sus actividades deberán cumplir con las disposiciones pertinentes.

7.5. LEGALIZACIÓN

Los documentos otorgados en el extranjero ante funcionarios o notarios de dicho país, deberán **legalizarse ente el Cónsul Peruano** correspondiente y luego certificar dicha firma en el Ministerio de Relaciones Exteriores en Lima.

Los documentos expedidos en el Perú, para ser legalizados por los consulados extranjeros, deberán previamente ser legalizados en el Ministerio de Relaciones Exteriores. En el caso de documento notariales, la firma del notario es certificado por el Decano de su Colegio o por la Junta de Decanos, luego ésta por el Ministerio de Relaciones Exteriores y luego por el consulado respectivo.

8. DERECHO FISCAL

8.1. IMPUESTO SOBRE TRANSMISIONES DE PATRIMONIO INMOBILIARIO.

Las transferencias de inmuebles urbanos o rústicos se encuentran afectas al pago del **Impuesto de Alcabala**, con una tasa del 3% sobre el valor del inmueble que aparece de la Declaración de Autovaluo que se presenta anualmente al municipio distrital donde se encuentra ubicado el predio. Esta declaración se formula en base a aranceles aprobados por el poder ejecutivo. Hay un primer tramo de 10 unidades impositivas tributarias (UIT), que actualmente está fijada en S/. 3,100.00 cada UIT (aproximadamente US S 885.00), que está inafecto al pago de alcabala.

El pago de este tributo es requisito previo para poder elevar a escritura pública una transferencia de inmuebles y el comprobante de pago deberá presentarse al Registro de Propiedad Inmueble, para su verificación por el Registrador.

8.2. IMPUESTO SOBRE SUCESIONES Y DONACIONES

No existe un impuesto a las sucesiones y en el caso de las donaciones de inmuebles, que no sean anticipios de legítima o mortis causa, se aplica el régimen tributario señalado en el numeral 8.1.

9. BIBLIOGRAFÍA

9.1 DERECHO NOTARIAL

-J. CARNEIRO, Derecho Notarial, 3era. ed. Lima: Editoria Fecat, 1993, 430 pág.
-M. A CORCHERA GARCIA, Comentarios a la Ley del Notariado. Trujillo: Ed. Marsol, 1994, 340 pág.

-M. PANTIGOSO QUINTANILLA, La Función Notarial. Lina: Ed. Rodhas, 1995, 2 volúmenes.

-A. BARRETO MUGA, Derecho Notarial: Competencia Notarial en Asuntos no Contencioso. Lima: Editora fecal, 1997-1997.

-G. NUÑEZ PALOMINO, Derecho Notarial Peruano. Lima: Cultural Cuzco Editores, 1998.

-COLEGIO DE NOTARIOS DE LIMA, Compendio de Legislación Notarial. Lima: Fondo Editorial del Colegio de Notarios de Lima, 2003. 315 pág.

9.2. DERECHO COMERCIAL

-MINISTERIO DE JUSTICIA, Compendio de Legislación Comercial, Edición oficial. Lima: Gaceta Jurídica Editores, 1996-704 pág.

-U. MONTOYA ALBERTI, Legislación Comercial y Bursátil. Lima: Editorial San Marcos 1996. 2 tomos.

-R. GAZOLO SOZA. Manual Práctico de Sociedades, Teoría-modelos. Lima: Ediciones Jurídicas, 1994-584 pág.

-P. FLORES POLO, Comentarios a la Ley General de Sociedades, Estudio Analítico. Lima: Cultural Cuzco Editores, 1998, 581 pág. (Libro Homenaje al 110 Aniversario de la Cámara de Comercio de Lima).
-E. ELIAS LAROZA, Ley General de Sociedades, Comentada, Trujillo: Ed. Normas Legales. 917 pág. (10 fascículos).

-G. CORCHERA, A. MARCO Y P.A. MURO, Manuel de la Ley General de Sociedades. Trujillo: Marsol Perú Editores, 1996-594 pág.

-R. BEAUMONT CALLIRGOS, Comentarios a la nueva Ley General de Sociedades, Análisis artículo por artículo. Lima: Gaceta Jurídica Editores, 1998, 798 pág.

-H. G. GONZALEZ BARRÓN, Manual Práctico de la Ley General de Sociedades. Lima: Editorial Rodhas, 1998. 2 tomos.

-EDICIONES LEGALES, Compendio de Legislación Comercial. Lima: Ediciones Legales, 2003, 830 pág.

9.3. DERECHO REGISTRAL

-J.L. GONZÁLES LOLI, Ley y Reglamento de Edificaciones, regulación, declaración, y régimen legal. Lima: Librería y Ediciones Jurídicas, 2000, 321 pág.

-J. SIGUAS RIVAS, Prescripción Adquisitiva y Título Supletorio en sede notarial. Lima: Librería y Ediciones Jurídicas, 2000. 222 pág.

-INSTITUTO PERUANO DE ESTUDIOS FORENSES, Derecho Registral y Notarial (materiales de enseñanza). Lima: Instituto Peruano de Estudios Forenses, 1997. 2 tomos.

-E. VIVAR MORALES, La inscripción Registral de la propiedad inmueble en el Perú. Análisis doctrinario, legislativo y jurisprudencial del proceso de titulación y registro de predios urbanos y rurales. Lima: Fondo Editorial de la Pontificia Universidad Católica del Perú, 1998. 2 tomos.

-J. SIGUAS RIVAS, Las observaciones Registrales y sus revocatorias por el Tribunal Registral. Lima: Editorial Fe de Erratas, 2001. 645 pág.

-J.L. GONZÁLES LOLI, Comentarios al nuevo Reglamento General de los Registros Públicos. Lima: Gaceta Jurídica, 2002. 734 pág.

-H.G. GONZALES BARRÓN, Estudio de la Nueva Legislación sobre Predios Urbanos. Lima: Juristas Editores, 2001. 593 pág.

-PA. MURO, Registro Públicos. Trujillo: Marsol Perú Editores, 1997. 2 tomos.

-P.A. MURO, Manual del Registro de la Propiedad Vehicular. Lima: Ediciones Legales, 2000. 423 pág.

-SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS, Derecho Registral. Lima: Gaceta Jurídica Editores, 1998. 2 Tomos.

---

[1] La Ley del Notariado así como la Ley de Competencia Notarial están disponibles en internet en la página web del Colegio de Notarios de Lima en: www.notarios.org.pe

[2.] La organización política en el Perú es por Departamentos, que a su vez están divididos en provincias y éstas en distritos.

[3] La página web del Colegio de Notarios de Lima se encuentra en internet en: www.notarios.org.pe

[4] en internet: www.notarios.org.pe; e-mail: notarius@amauta.rep.net.pe

[5] http://www.minjus.gob.pe/ Una edición non-oficial se encuentra en : http://www.caipe.org.pe/ RIJ/bases/legisla/peru/codeiv.htm –actualizado enero de 1999.

SECCION HUMOR

Nos ha llegado hasta el correo electrónico de nuestra Revista el siguiente relato en tono de humor que acontinuación transcribimos:

"Un matrimonio de Madrid decide ir a pasar un fin de semana largo en la playa , en el mismo hotel donde pasaron la luna de miel 20 años atrás. Pero a última hora, debido a problemas de trabajo, la mujer no podía ausentarse el día previsto, así que decidieron que el marido volaría el jueves, y la mujer lo haría al día siguiente. El hombre llegó sin novedad y una vez alojado en el hotel, vio que en la habitación había un ordenador con conexión a Internet, así que decidió enviar un correo electrónico a su mujer. Sin embargo, trabucó una letra al escribir la dirección, mandó el mensaje sin darse cuenta del error.

En Sevilla, una viuda acababa de llegar del funeral de su marido, que había fallecido repentinamente debido a un ataque al corazón. La viuda comprobó su correo electrónico esperando ver mensajes de parientes y amigos, al leer el primero se desmayó. El hijo al entrar en la habitación, encontró a a su madre en el suelo sin conocimiento a los pies del ordenador, en cuya pantalla se podía leer: "A:Mi querida esposa. Asunto: He llegado bien. Probablemente te sorprenda recibir noticias mías por esta vía, ahora tienen ordenadores aquí y puedes enviar mensajes a tus seres queridos. Acabo de llegar y he comprobado que todo está preparado para cuando llegues tú, mañana viernes. Tengo muchas ganas de verte. Espero que tu viaje sea tranquilo y relajado como lo ha sido el mío. PD:¡No traigas mucha ropa, hace un calor tremendo aquí abajo!""

-Agradecemos este correo electrónico y animamos a todos nuestros lectores a que colaboren en el contenido de la revista .

RESEÑA LEGISLATIVA
(BOE del 1 al 15 de Marzo de 2005)

DISPOSICIONES ESTATALES

TRIBUNAL SUPREMO - AGUAS

SENTENCIA de 28 de septiembre de 2004 (BOE 1/03) de la Sala Tercera del Tribunal Supremo, por la que se desestima la cuestión de ilegalidad planteada en relación con los artículos 310 y 311 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico aprobado por RD 849/1986, de 11 de abril.

MEDIDAS ECONÓMICAS

REAL DECRETO LEY 5/2005, de 11 de marzo (BOE 14/03), de reformas urgentes para el impulso a la productividad y para la mejora de la contratación pública.

DE DONDE VIENE ....

Más bonito que un san Luis: Muy guapo o muy elegante. Se usa exclusivamente con referentes masculinos. La comparación seguramente se refiera al rey Luis IX de Francia, posteriormente canonizado, y la referencia a la belleza sería tanto física como moral. Otras interpretaciones llevan el origen de la expresión al madrileño Colegio de San Luis, famoso a parincipios de siglo XX por su elegante uniforme. Cada uno de estos colegiales sería, entonces, un san luis o un sanluis.

Más bueno que el pan (Ser un pedazo/ un trozo/ un caso de pan) De gran bondad, de excelente comportamiento. El pan funciona aquí como el alimento por antonomasia, el más necesario y el de mejor calidad, lo más vital, lo que nunca puede faltar.

Editada por Registradores de la Comunidad Valenciana