

Inscripción de una servidumbre legal establecida sobre finca propia

1. EL CASO.

El caso es *Carmen Regino Borges v. El Registrador de la Propiedad de Guayama*, resuelto, en un recurso gubernativo, por el Tribunal Supremo de Puerto Rico el 28 de octubre de 1964 (1) en base a la enjundiosa opinión jurídica del Juez Asociado Marco A. Rigau, quien estableció, nuevamente, un *leading case* en la materia (2). En realidad, el fallo en su redacción, argumentación, exposición y lógica, así como por su dominio absoluto del tema, haría honor a cualquiera de esas obras que se llaman «tratados», por consiguiente, ocupará un lugar destacado en la colección de fallos—decisiones de Puerto Rico (D. P. R.)—del Tribunal Supremo de Puerto Rico.

2. LOS HECHOS.

El peticionario, por escritura pública, hizo segregar cuatro solares de una finca de su propiedad, quedando un pequeño remanente, y al aprobar la operación, la Junta de Planificación de

(1) Texto en mimeógrafo, Colegio de Abogados de Puerto Rico (avance), referencia, 1964, núm. 172.

(2) Véase el otro caso de importancia, *Castle Enterprises, Inc. v. El Registrador de la Propiedad de San Juan*, 19 de marzo de 1963, texto en mimeógrafo, Colegio de Abogados de Puerto Rico, referencia 1963, núm. 42, con notas de MIGUEL R. AGUILÓ y J. J. SANTA-PINTER, en «Revista de Derecho Puertorriqueño», Escuela de Derecho, Universidad Católica de Puerto Rico, año III, número 11, enero-marzo de 1964, págs. 362 y 357, respectivamente. En este caso se trataba de agrupar dos fincas urbanas no colindantes entre sí.

Puerto Rico (3) determinó que es condición *sine qua non* para la inscripción de la notificación que se establezca mediante escritura pública una servidumbre de paso sobre el remanente, debido a que el mismo carece de acceso legal a una vía pública. El peticionario, queriendo cumplir con su deber, hizo lo que se le indicó, invocando el requerimiento que le hiciera al respecto la mencionada Junta de Planificación.

Al presentar la escritura en el Registro de la Propiedad, sección de Guayama (4), el Registrador la devolvió sin inscribir con una nota que, entre otras cosas, dice así:

«Devuelto el presente documento..., sin practicar las operaciones solicitadas por el fundamento de que la segregación de los cuatro solares para inscribirlos a nombre de los propios titulares..., está supeditada, según la condición impuesta por la Junta de Planificación, a que sobre dichos predios segregados se establezca una servidumbre de paso a favor del remanente de la finca principal para darle acceso a vía pública, condición que no puede cumplirse, ya que nadie puede constituir servidumbre sobre fundo propio, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 465 del Código civil vigente, cuando ambos predios, dominante y sirviente, pertenecen al mismo titular.»

A continuación, el Registrador opina que es conveniente la reforma del mencionado artículo del Código civil (5) de manera de permitir las servidumbres de propietario, o sea, las servidumbres sobre fundo propio en beneficio de otro fundo igualmente propio, no obstante, a su juicio, tal medida deseable debe realizarse mediante legislación y no por interpretación judicial.

En cambio, la argumentación del recurrente se concentra en considerar como obligatorio el requisito de la Junta de Planifica-

(3) Ley número 213 de 12 de mayo de 1942, 23 L. P. R. A. (Leyes de Puerto Rico Anotadas), secs. 1 y sigs.

(4) Todo Puerto Rico constituye un solo distrito registral con secciones, ley número 3 de 2 de septiembre de 1955 (30 L. P. R. A., 1748, Suppl.); cfr. J. J. SANTA-PINTER: *El Registro de la Propiedad en Puerto Rico*, en «Revista General de Legislación y Jurisprudencia», julio-agosto de 1964, núms. 1-2, págs. 29 a 76.

(5) Corresponde al artículo 530 del Código civil español. En Puerto Rico: 31 L. P. R. A., 1631.

ción, lo cual indica la creación de una servidumbre legal que, por ser tal, es inscribible. Apoya su posición en que el mencionado artículo no prohíbe la creación de otras figuras jurídicas distintas de las servidumbres allí mencionadas, y que «la vieja legislación romana tiene que ceder ante el Derecho de nuestra época». Su argumentación termina así:

«Las necesidades de nuestro desarrollo urbano y rural, regulado por el Estado para garantizar el bien común, exigen que se admitan en nuestro Derecho figuras jurídicas nuevas y variaciones de las ya establecidas y organizadas por nuestro Código civil... [que]... no es un cuerpo de Derecho inflexible, rígido y cerrado, sino que, por el contrario, admite que se le interprete para servir a los pueblos donde esta vigente, conforme a las vivas realidades de la época, de otro modo muchas de sus disposiciones pasarían a ser letra muerta en vez de ser vigorizadas por la sabiduría de los Tribunales en su ingente labor interpretativa que denominamos jurisprudencia.»

3. EL FALLO.

Como hemos dicho ya, el Juez Asociado Rigau, redactor de la sentencia, realiza una labor de investigación realmente impresionante al llegar a la conclusión que veremos luego. Comienza con que a partir del caso *Glines et al. v. Matta et al.*, resuelto el 23 de abril de 1913 (19 D. P. R. 409), el Tribunal Supremo incorporó al Derecho puertorriqueño el concepto anglosajón de servidumbre de equidad (6), porque, aun cuando los Tribunales puertorriqueños carecen de jurisdicción en materia de equidad (7), en el sentido en que se aplica ésta por los Tribunales anglosajones, sin embargo, la legislatura, al adoptar la Ley de *injunction* adoptó una parte limitada de los principios de *equity*, aplicables a *injunction* vigen-

(6) Fué sostenido en numerosos fallos posteriores, citados en la sentencia que nos ocupa.

(7) Sería más propicio decir *equity*, sin emplear el término «equidad», que como es sabido, tan sólo parcialmente coincide con *equity*, que es toda una institución al lado del *common law*, por lo menos, así fué originalmente.

tes en Estados Unidos, y en el caso se trataba de determinar un interés en la propiedad en litigio, muy parecido a una servidumbre.

No obstante, sigue el Juez opinante Rigau, «no es necesario en el caso de autos tomar del Derecho anglosajón figura o institución jurídica alguna porque el Código civil—que de todas maneras es una pieza maestra—contiene en su propio cuerpo las disposiciones exactas y precisas que gobiernan la situación que este caso plantea». Es así porque las servidumbres cubiertas por el Código civil no son exclusivamente aquellas impuestas sobre un inmueble en beneficio de otro inmueble, sino que lo son también aquellas impuestas sobre un inmueble en beneficio de una persona, conforme al artículo 466 (8).

Citando autores como Manresa, Scaevola, Puig Brutau, Castán Tobefías, Valverde, Sánchez Román, Rocca Juan, Borrell y Soler, De Diego y otros, llega a la conclusión sobre el punto de que las servidumbres legales se rigen por Leyes especiales, y en el caso de las servidumbres legales públicas el Código es Derecho supletorio, y en el caso de las llamadas privadas rige el Código, pero «sólo en tanto en cuanto dicho Cuerpo legal no esté en conflicto con las Leyes y Reglamentos especiales sobre la materia. Tienen precedencia dichas Leyes y Reglamentos especiales». Todo ello es ortodoxo, pues el Derecho es dinamismo puro, por lo cual no puede ser nunca estático, porque si lo fuera, en lugar de ser vehículo para el progreso, sería más bien un grave impedimento; por lo cual rige el principio clásico e indudable de que la Ley nueva deroga a la antigua (9); y también: la Ley general cede ante la Ley especial.

Acto seguido, el Juez Asociado Rigau pasa a analizar la creación y facultades de la Junta de Planificación, cuyos dictados, en base a la autorización de la Ley, obedecen a la clara y evidente necesidad de la vida de hoy: «Prácticamente todas las sociedades civilizadas han adoptado medidas de planificación y de urbanismo. Esas medidas significan, no hay duda, limitaciones al derecho de propiedad, pero producen mejores comunidades para la convivencia humana, y aun desde el punto de vista meramente económico, realzan el valor de los inmuebles allí sitos al mejorar las pobla-

(8) 31 L. P. R. A., 1632; cfr. artículo 531 del Código civil español.

(9) Piénsese, por ejemplo, en la Ley de los condominios (propiedad horizontal), Ley núm. 104 de 25 de junio de 1958 (31 L. P. R. A.).

ciones y lugares donde se ponen en práctica dichas medidas». Al respecto invoca el artículo *En torno al urbanismo. Política del suelo y Registro de la Propiedad*, de Fuentes Sanchiz, publicado en la REVISTA CRÍTICA DE DERECHO INMOBILIARIO (10), en el sentido de que «debemos prepararnos para que, sin soluciones de continuidad, se obtengan las nuevas fórmulas» que sean necesarias para hacer frente a nuevos problemas planteados al Registro de la Propiedad.

Siendo la servidumbre legal «una limitación al derecho de propiedad impuesta por el Estado en interés público», se trata de una «limitación compulsoria al derecho de propiedad», llamadas «servidumbres coactivas» en el nuevo Código civil italiano (art. 1.032); por ello, en el caso de autos se trata «de un terreno que ha sido lotificado, y del cual se han segregado una serie de solares, todo con aparente intención de enajenarlos. Es sabido que las lotificaciones y las segregaciones no se hacen por el gusto de hacerlas. Por eso tiene injerencia el Derecho público al exigir que esos solares y predios que eventualmente van a pasar a manos distintas tengan acceso a la vía pública. De no ser así se venderían en Puerto Rico infinidad de solares y predios enclavados, lo que daría margen a una multiplicidad de pleitos».

Aun cuando «estamos de acuerdo con el señor Registrador en que sería preferible que el asunto hubiese sido aclarado explícitamente mediante acción legislativa para beneficio de todos los Registradores», no obstante, «no le estamos haciendo violencia al articulado del Código civil ni estamos forzando la interpretación judicial. Estamos actuando dentro de las directrices del propio Código, porque, como hemos visto, el Código mismo dispone que en materia de servidumbres legales rigen en primer lugar las Leyes y los Reglamentos especiales. Es natural que el Código así lo disponga, porque dichas servidumbres legales se establecen por Ley en interés público y constituyen Derecho público administrativo y no Derecho civil propiamente dicho».

En conclusión: «La servidumbre legal aquí impuesta es un derecho real, por ser un gravamen sobre el inmueble y limitativo del derecho de propiedad sobre el mismo», por lo tanto, «es inscribible porque el artículo 2.º de la Ley Hipotecaria, 30 L. P. R. A., sec. 2, y

(10) 39, 443 (1963).

el artículo 27 de su Reglamento 30 L. P. R. A., sec. 857, no establecen una limitación taxativa de los Derechos reales que se pueden inscribir, sino que, por el contrario, permiten la inscripción de cualquier título o acto, que sin tener nombre propio en derecho, modifica algunas de las facultades del dominio sobre bienes inmuebles o Derechos reales».

Termina el fallo con elogios al Código civil, que «es una de nuestras piezas legislativas más terminadas y uno de los elementos más preciados de nuestro acervo cultural», y «para conservarlo tenemos que interpretarlo con imaginación y en forma creadora».

Se revoca la nota del Registrador y se ordena practicar las operaciones solicitadas.

DR. J. J. SANTA-PINTER,

Profesor Catedrático de la Facultad de Derecho,
Universidad Católica de Puerto Rico.

Director asociado,
Instituto de Derecho Comparado de Puerto Rico.