

**IMPORTANTE:** Todas las preguntas tienen el mismo valor relativo. Ninguna pregunta vale más que la otra; 20 puntos por cada uno de los correctores. El tiempo total para contestar cada pregunta es de 45 minutos.

**PREGUNTA NÚMERO 2  
REVÁLIDA DE SEPTIEMBRE DE 2005**

Pedro Propietario compró la finca La Esperanza, que aparecía inscrita con una cabida de 100,000 metros cuadrados. A petición de Propietario, y luego de citar a los colindantes, Agrimensor Uno realizó una mensura de la finca que resultó en una cabida de 110,000 metros cuadrados, un aumento de 10%. Para hacer constar el cambio, Propietario otorgó una Escritura de Rectificación de Cabida. Una copia certificada de esta escritura, junto con el plano y la certificación de mensura, en la que se hizo constar que se citó a los colindantes, se presentó en el Registro de la Propiedad. La Registradora inscribió el aumento de cabida el 7 de octubre de 2003.

César Colindante, cuya finca El Aljibe colindaba por el Norte, Este y Oeste con La Esperanza y, por el Sur, con el Río Herrera, demandó a Propietario. Alegó que El Aljibe estaba enclavada y no tenía acceso a la vía pública —hechos que eran ciertos— y que tenía derecho a pasar gratuitamente por La Esperanza.

Como Propietario tenía planes de desarrollar en La Esperanza un proyecto residencial con acceso controlado, contrató a Agrimensor Dos para que preparara un plano de los solares de la futura urbanización. Mientras Agrimensor Dos realizaba la encomienda, encontró errores de cálculo en la mensura practicada por Agrimensor Uno. Propietario solicitó entonces a Agrimensor Dos que realizara una segunda mensura de La Esperanza. Esta mensura reflejó una cabida de 115,500 metros cuadrados, un aumento de 5% con respecto a la cabida registrada en el año 2003.

Para corregir el nuevo error, Propietario otorgó otra Escritura de Rectificación de Cabida. Una copia certificada de esta escritura, junto con el nuevo plano y la certificación de mensura suscrita por Agrimensor Dos, se presentó en el Registro de la Propiedad. El 12 de agosto de 2004, la Registradora denegó la inscripción porque no se había seguido el trámite establecido en la ley.

Al enterarse de los planes de Propietario para urbanizar La Esperanza, Colindante enmendó la demanda y alegó que, por tener un derecho de paso por dicha finca, su consentimiento era necesario para segregarla.

**ANALICE, DISCUTA Y FUNDAMENTE:**

- I. Si la Registradora actuó correctamente:
  - A. Al inscribir el aumento de cabida de la finca La Esperanza, según la mensura de Agrimensor Uno.
  - B. Al denegar la inscripción del aumento de cabida de La Esperanza, según la mensura de Agrimensor Dos.
- II. Los méritos de las reclamaciones de César Colindante en cuanto a:
  - A. El derecho (1) al paso por la finca La Esperanza y (2) a que fuera gratuitamente.
  - B. La necesidad de su consentimiento para segregar La Esperanza.

**CRITERIOS DE EVALUACIÓN FINAL  
DERECHO REGISTRAL INMOBILIARIO Y DERECHOS REALES  
PREGUNTA NÚMERO 2**

**I. SI LA REGISTRADORA ACTUÓ CORRECTAMENTE:**

A. Al inscribir el aumento de cabida de la finca La Esperanza, según la mensura de Agrimensor Uno.

El artículo 247 de la Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad de Puerto Rico, 30 L.P.R.A. sec. 2772, y los Arts. 197.1 y 197.3 del Reglamento General para la Ejecución de la Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad (Reglamento Hipotecario) establecen las normas a seguir para inscribir cambios o transformaciones registrales en una finca inscrita. Cuando el cambio que se interesa efectuar a una finca inscrita consiste de un aumento de cabida, el Art. 247, *supra*, prescribe que los medios para hacerlo constar en el Registro de la Propiedad son los siguientes: “la sentencia firme dictada en un procedimiento ordinario de deslinde judicial o fijación de cabida y la escritura pública cuando el aumento en cabida sea menor o igual al 20 % de la cabida registrada y se haga mediante una mensura acreditada por una certificación de mensura juramentada por el profesional que la practicó”.

Asimismo, el artículo 240 de la Ley Hipotecaria dispone que cuando se requiera la acreditación de la mensura de una finca, “se hará mediante la certificación de mensura debidamente jurada por el agrimensor autorizado que la practicó, donde conste la citación de los propietarios colindantes, y que la mensura se efectuó correctamente”. 30 L.P.R.A. sec. 2765.

En el presente caso, el aumento de cabida resultante de la mensura hecha por Agrimensor Uno, luego de citados los colindantes, fue de 10 % con respecto a la cabida registrada originalmente, que es menor del 20% establecido en el Art. 247 para que proceda el mecanismo de escritura pública para hacerlo constar. Propietario otorgó una escritura pública de rectificación de cabida, la cual fue presentada en el Registro de la Propiedad con el plano y la certificación de mensura suscrita por Agrimensor Uno, en la que se hizo constar que se citó a los propietarios colindantes. La escritura de rectificación de cabida era el medio suficiente en derecho para hacer constar y solicitar que se inscribiera este aumento en cabida en la finca de Propietario. La Registradora actuó correctamente al inscribir en el año 2003 el cambio de cabida solicitado, según la mensura de Agrimensor Uno.

B. Al denegar la inscripción del aumento de cabida de La Esperanza, según la mensura de Agrimensor Dos.

El Art. 99.3 del Reglamento Hipotecario dispone que “en los casos en que ya se haya tomado razón de una variación en la medida resultante de nueva mensura, no se podrá en el futuro hacerse constar otra variación sin una orden judicial”. Esta disposición implica que en aquellos casos en que ya se ha inscrito

**CRITERIOS DE EVALUACIÓN FINAL**  
**DERECHO REGISTRAL INMOBILIARIO Y DERECHOS REALES**  
**PREGUNTA NÚMERO 2**  
**PÁGINA 2**

un cambio de cabida de una finca inscrita en el Registro de la Propiedad a base de una mensura certificada, el medio disponible para inscribir otro cambio de cabida a base de una nueva mensura es una orden de un tribunal con competencia.

De acuerdo con los hechos presentados, la segunda mensura practicada en la finca La Esperanza resultó en un aumento en la cabida de 5% con respecto a la que surgía del Registro de la Propiedad. Aun cuando dicho aumento está por debajo del 20% requerido, ya se había hecho constar en el Registro de la Propiedad un primer cambio de la cabida de la finca por escritura pública, a base de la mensura practicada por Agrimensor Uno. Dada esta circunstancia, la segunda escritura de rectificación de cabida otorgada por Propietario no era inscribible en el Registro de la Propiedad. Procedía que Propietario presentara una acción judicial mediante la cual acreditara el nuevo cambio y las razones para ello, que le permitiera obtener una orden judicial para que la Registradora tomara razón del mismo en el Registro de la Propiedad. La Registradora actuó correctamente al denegar la inscripción del aumento de cabida de la finca La Esperanza, según la mensura practicada por Agrimensor Dos.

**II. LOS MÉRITOS DE LAS RECLAMACIONES DE CÉSAR COLINDANTE EN CUANTO A:**

A. El derecho:

1. Al paso por la finca La Esperanza.

El aspirante deberá reconocer que la controversia planteada gira en torno a la figura jurídica de la servidumbre de paso permanente a favor de una finca enclavada, la cual está regulada por el Código Civil de Puerto Rico bajo los artículos 500, 501, 502, 503 y 504 (31 L.P.R.A. secs. 1731 a 1734). El Art. 500, *supra*, específicamente dispone que: “El propietario de una finca o heredad enclavada entre otras ajenas y sin salida a camino público, tiene derecho a exigir paso por las heredades vecinas, previa la correspondiente indemnización”.

A base de los hechos expuestos, Colindante es titular de una finca que está enclavada entre la finca de Propietario y un río y no tiene salida a la vía pública. El predio de Colindante cumple con los requisitos previstos en ley para reclamar el derecho de servidumbre de paso permanente. Por tal razón, Colindante podía reclamar su derecho al paso por la finca de Propietario.

**CRITERIOS DE EVALUACIÓN FINAL**  
**DERECHO REGISTRAL INMOBILIARIO Y DERECHOS REALES**  
**PREGUNTA NÚMERO 2**  
**PÁGINA 3**

2. A que fuera gratuitamente.

En cuanto a la alegación de Colindante de que tenía derecho al paso gratuito por La Esperanza, la solución la encontramos en el Art. 500 del Código Civil, *supra*. En lo pertinente, éste dispone que si la servidumbre de paso “se constituye de manera que pueda ser continuo su uso para todas las necesidades del predio dominante, estableciendo una vía permanente, la indemnización consistirá en el valor del terreno que se ocupe y en el importe de los perjuicios que se causen en el predio sirviente”.

Por otro lado, cuando el derecho se limite al paso necesario para el cultivo de la finca enclavada entre otras y para la extracción de sus cosechas a través del predio sirviente, sin vía permanente, la indemnización consistirá en el abono del perjuicio que ocasione este gravamen.

Por ser una finca enclavada entre otras y un río, y no tener acceso a la vía pública, es claro que el derecho de paso reclamado por Colindante a Propietario sería de naturaleza permanente a favor de El Aljibe. De conformidad con lo anterior, para que Propietario concediera el derecho de paso a El Aljibe a través de La Esperanza, Colindante tenía que indemnizarlo previamente a base del valor de la porción de la finca de Propietario que ocuparía la servidumbre de paso a favor del primero, más los costos de los perjuicios que la creación de ésta pudiese causar sobre la finca La Esperanza. Colindante no podía reclamar el derecho de paso gratuito a Propietario, por lo que la reclamación de Colindante es inmeritoria.

B. La necesidad de su consentimiento para segregar La Esperanza.

Según dispone, en lo pertinente, el artículo 280 del Código Civil, la propiedad o dominio confiere al que la posee el derecho de gozar y disponer de las cosas sin más limitaciones que las establecidas en las leyes. 31 L.P.R.A. sec. 1111. Como norma general, el acto jurídico de segregar una finca se considera un acto de dominio mediante el cual el dueño de la propiedad ejercita su discreción y potestad con el fin de separar una parte de su finca para formar una nueva. Colón Gutiérrez v. Registrador, 114 D.P.R. 850, 855 (1983). En consecuencia, no se requiere que consientan la segregación los titulares de los derechos reales que graven determinada finca. Mattei v. Registrador, 94 D.P.R. 467, 471 (1967). La única condición sería, no obstante, que, de existir una servidumbre, no se afectarían, al efectuarse la segregación, los términos en los que ésta se estableció. Colón Gutiérrez v. Registrador, *supra*, págs. 855-856.

**CRITERIOS DE EVALUACIÓN FINAL**  
**DERECHO REGISTRAL INMOBILIARIO Y DERECHOS REALES**  
**PREGUNTA NÚMERO 2**  
**PÁGINA 4**

En la situación de hechos presentada, Colindante es poseedor, en virtud de que su finca queda enclavada y no tiene acceso a la vía pública, del derecho de paso permanente por La Esperanza, sujeto a que le provea a Propietario la compensación correspondiente, según se ha discutido previamente. El derecho a exigir el paso por La Esperanza, no convierte a Colindante en titular del derecho real de servidumbre de paso. Aunque lo fuera, el consentimiento de Colindante no sería necesario para que Propietario segregue La Esperanza por ser éste el dueño de la propiedad en cuestión. Por tal razón, la reclamación de Colindante, sobre la necesidad de su consentimiento para segregar La Esperanza, es inmeritoria.

**GUÍA DE CALIFICACIÓN OPERACIONAL FINAL  
DERECHO REGISTRAL INMOBILIARIO Y DERECHOS REALES  
PREGUNTA NÚMERO 2**

**PUNTOS**

- I. SI LA REGISTRADORA ACTUÓ CORRECTAMENTE:**
- A. Al inscribir el aumento de cabida de la finca La Esperanza, según la mensura de Agrimensor Uno.
- 1 1. Cuando el aumento de cabida de una finca inscrita es menor o igual al 20% de la cabida registrada, la rectificación se hace constar mediante una escritura pública y una mensura acreditada por una certificación de mensura juramentada por el profesional que la practicó.
- 1 2. En la certificación de mensura debe constar que se citó a los propietarios colindantes.
- 1 3. Como el aumento de cabida de La Esperanza es menor del 20%, la escritura pública era el medio idóneo para solicitar el cambio de cabida resultante de la mensura practicada por Agrimensor Uno.
- 1 4. En este caso, la escritura se presentó con los documentos complementarios requeridos por ley: el plano y la certificación de mensura.
- \*1 5. La Registradora actuó correctamente al inscribir en el año 2003 el cambio de cabida solicitado, según la mensura de Agrimensor Uno.
- \*(NOTA: Al aspirante que conteste que la Registradora no actuó correctamente a base de que de los hechos no surge que la certificación de mensura estaba juramentada, se le dará el punto).**
- B. Al denegar la inscripción del aumento de cabida de La Esperanza, según la mensura de Agrimensor Dos.
- 1 1. Cuando se ha inscrito una variación en la cabida de una finca a base de una mensura certificada, el único mecanismo disponible para solicitar la inscripción de un nuevo cambio de cabida es una orden judicial.
- 1 2. Ya se había hecho constar en el Registro de la Propiedad un cambio en la cabida de la finca La Esperanza a base de una mensura certificada.
- 1 3. La segunda escritura de rectificación de cabida otorgada por Propietario no era inscribible en el Registro de la Propiedad porque se requería una orden judicial.
- 1 4. La Registradora actuó correctamente al denegar la inscripción del aumento de cabida de la finca La Esperanza, según la mensura practicada por Agrimensor Dos.

**GUÍA DE CALIFICACIÓN OPERACIONAL FINAL  
DERECHO REGISTRAL INMOBILIARIO Y DERECHOS REALES  
PREGUNTA NÚMERO 2  
PÁGINA 2**

**II. LOS MÉRITOS DE LAS RECLAMACIONES DE CÉSAR COLINDANTE  
EN CUANTO A:**

A. El derecho:

1. Al paso por la finca La Esperanza.
  - 1 a. El propietario de una finca enclavada y que no tiene acceso a la vía pública, tiene derecho a exigir que se le permita el paso por la o las fincas vecinas.
  - 1 b. Por estar enclavada entre La Esperanza y un río y no tener acceso a la vía pública, El Aljibe cumple con los requisitos previstos en ley para reclamar el derecho de servidumbre de paso permanente.
2. A que fuera gratuitamente.
  - 1 a. Como regla general, el derecho de paso permanente requiere la indemnización previa al propietario del predio sirviente.
  - 2 b. Si la servidumbre se constituye para establecer una vía permanente y de uso continuo a favor del predio dominante, la indemnización consistirá en:
    1. el valor del terreno que se ocupe y
    2. el importe de los perjuicios que se causen en el predio sirviente.
  - 1 c. Para que Propietario le conceda el derecho de paso a El Aljibe por La Esperanza, Colindante tiene que indemnizarlo previamente.
  - 1 d. Colindante no tenía derecho a exigir el paso por la finca La Esperanza sin costo alguno para él, por lo que su alegación es inmeritoria.

B. La necesidad de su consentimiento para segregar La Esperanza.

1. La segregación es un acto de dominio, por lo que no se requiere que consientan la segregación los titulares de los derechos reales que gravan la finca en cuestión.
2. Según los hechos presentados, Colindante no es titular del derecho real de servidumbre. Aunque lo fuera, su consentimiento no sería necesario para que Propietario pudiera segregar su finca.
1. La reclamación de Colindante, de que se requiere su consentimiento para que Propietario segregue la finca, es inmeritoria.

**TOTAL DE PUNTOS: 20**