



Rama Judicial de Puerto Rico

Septiembre 1998: Derechos Reales

Anterior  Próximo

Pedro Propietario segregó un predio de una cuerda de su finca de cinco cuerdas y lo inscribió como finca independiente en el Registro de la Propiedad. Ambas fincas tenían sus propias salidas a la carretera pública. Propietario instaló en la colindancia una cerca con un portón que dejó abierto para permitir el paso por el camino asfaltado que comunicaba ambas fincas. Posteriormente, Propietario vendió la finca segregada a Carlos Comprador. Nada se mencionó en la escritura de compraventa sobre el camino asfaltado. Dicha escritura fue inscrita en el Registro el 4 de octubre de 1972.

Propietario arrendó el remanente de cuatro cuerdas a Andrés Arrendatario por un término de 25 años. El 22 de enero de 1973, Arrendatario presentó en el Registro la escritura de arrendamiento otorgada. Registrador, quien tenía pendiente de calificar un gran número de documentos, notificó el 13 de julio de 1973 la siguiente falta a Arrendatario: "Se deniega la inscripción porque el arrendamiento no es inscribible". Arrendatario nunca objetó ni realizó otras gestiones con respecto a dicha notificación.

Arrendatario siempre utilizó el camino asfaltado que discurría por la finca de Comprador para llevar a sus hijos a la escuela. El 15 de marzo de 1993, Propietario vendió el remanente a Tomás Tercero. Inmediatamente, Tercero requirió a Arrendatario el desalojo del inmueble. Arrendatario se negó y alegó que había adquirido un derecho con trascendencia real sobre dicha finca.

Por otra parte, Comprador prohibió a Tercero usar el camino asfaltado para pasar por su finca y cerró el portón que había en la colindancia. Ante esta situación, Tercero presentó en el Tribunal una demanda en la que reclamó que su finca tenía una servidumbre de paso sobre la finca de Comprador. Comprador contestó y negó la existencia de dicha servidumbre.

Analice, discuta y fundamente:

1. La falta notificada por Registrador y el momento en que lo hizo.
2. La alegación de Arrendatario de que adquirió un derecho con trascendencia real sobre la finca arrendada y no podía ser desalojado.
3. La alegación de Tercero de que existía una servidumbre de paso sobre la finca de Comprador.

1. LA FALTA NOTIFICADA POR REGISTRADOR Y EL MOMENTO EN QUE LO HIZO

El arrendamiento de un bien inmueble es inscribible cuando se constituye por un término mayor de seis años y consta en escritura pública, o cuando se pacta su inscripción. Art. 38 de la Ley Hipotecaria, 30 L.P.R.A. § 2201; o cuando es por un término menor de seis años pero tiene pacto de prórroga por un plazo que exceda dicho término siempre que el ejercicio de la prórroga quede totalmente al arbitrio del arrendatario. Art. 48.1 del Reglamento Hipotecario. La falta notificada por Registrador no procede porque el arrendamiento, al constar en escritura pública y haberse constituido por un término mayor de seis años, era inscribible.

No obstante, el Registrador actuó correctamente al notificar la falta en el momento en que lo hizo. Aun cuando la Ley exige que los documentos serán registrados dentro de los sesenta (60) días siguientes a su presentación, o desde que fueron corregidas las faltas señaladas, o desde que fue radicado el escrito de recalificación, y que dentro del mismo término se notificarán las faltas, el Reglamento Hipotecario enumera varias situaciones que podrían constituir justa causa para la demora en la notificación, o inscripción, o denegatoria de los documentos presentados. Entre éstas se encuentra el aumento inusitado en la presentación de documentos o cúmulo de trabajo en el Registro. Arts. 52 y 69 de la Ley Hipotecaria, 30 L.P.R.A. §§ 2255 y 2272. Art. 66.2 del Reglamento Hipotecario.

En la situación de Registrador existía justa causa para la demora en notificar la falta (cúmulo de trabajo), no obstante a que ya habían transcurrido más de sesenta (60) días desde la fecha de presentación de la escritura de arrendamiento.

2. LA ALEGACIÓN DE ARRENDATARIO DE QUE ADQUIRIÓ UN DERECHO CON TRASCENDENCIA REAL SOBRE LA FINCA ARRENDADA Y NO PODÍA SER DESALOJADO

El arrendamiento es un derecho personal que puede tener trascendencia real si se inscribe en el Registro de la Propiedad. Para que sea inscribible debe constar en escritura pública, haberse concedido por un período de seis años o más, o haberse convenido su inscripción. Art. 38 de la Ley Hipotecaria, 30 L.P.R.A. § 2201.

Por otra parte, la Ley Hipotecaria dispone que de no presentarse un escrito de recalificación dentro del término improrrogable de veinte (20) días contados a partir de la notificación, se entenderá consentida la falta notificada. Art. 70 de la Ley Hipotecaria, 30 L.P.R.A. § 2273. Al quedar consentida la falta sin ser corregida dentro

de los sesenta (60) días siguientes a la fecha de presentación del documento, caduca el asiento de presentación. Art. 69 de la Ley Hipotecaria, 4 L.P.R.A. § 2272.

Aunque el arrendamiento era inscribible, Arrendatario consintió la falta notificada por el Registrador al no objetarla dentro del término establecido en la Ley. Tampoco realizó otras gestiones para que la escritura tuviera acceso al Registro. En consecuencia, el arrendamiento nunca fue inscrito. Un arrendamiento que no consta inscrito en el Registro no es oponible a terceros. Art. 1439 del Código Civil, 31 L.P.R.A. § 4034. Por ello, el arrendamiento constituido no es oponible a Tercero, el nuevo titular de la finca arrendada, aunque el contrato tuviera una duración de veinticinco (25) años. Esto significa que Arrendatario no adquirió un derecho real en virtud del arrendamiento de la finca, por lo que Tercero tenía derecho a requerir el desalojo.

3. LA ALEGACIÓN DE TERCERO DE QUE EXISTÍA UNA SERVIDUMBRE DE PASO SOBRE LA FINCA DE COMPRADOR

La servidumbre predial es un gravamen impuesto sobre un inmueble en beneficio de otro perteneciente a distinto dueño. Art. 465 del Código Civil, 31 L.P.R.A. § 1631. Una servidumbre es aparente cuando se anuncia y está continuamente a la vista por signos exteriores que revelan el uso y aprovechamiento de la misma. Es discontinua, si se usa a intervalos más o menos largos y depende de actos del hombre. Art. 468 del Código Civil, 31 L.P.R.A. § 1634. La servidumbre discontinua, sea o no aparente, sólo podrá ser adquirida en virtud de título. Art. 475 del Código Civil, 31 L.P.R.A. § 1653. La servidumbre de paso es aparente y discontinua, por lo que sólo puede ser adquirida en virtud de título. *Goenaga v. O'Neill*, 85 D.P.R. 170 (1962).

No obstante, el Código Civil dispone que: "La existencia de un signo aparente de servidumbre entre dos fincas establecido por el propietario de ambas, se considerará, si se enajenare una de las fincas, como título para que la servidumbre continúe activa y pasivamente, a no ser que, al tiempo de separarse las dos fincas, se exprese lo contrario en el título de enajenación de cualquiera de ellas, o se haga desaparecer el signo aparente antes del otorgamiento de la escritura". Art. 477 del Código Civil, 31 L.P.R.A. § 1655; *Díaz v. Consejo de Titulares*, 93 J.T.S. 4; *Soc. de Gananciales v. Municipio de Aguada*, 97 J.T.S. 133.

Propietario, mientras fue dueño de ambas fincas, creó un signo aparente de servidumbre al establecer el camino asfaltado entre las dos fincas, cercar ambas fincas y dejar un portón de acceso abierto entre ambas. Al vender una de las fincas y no expresar nada sobre el camino asfaltado en el título de enajenación (la escritura de compraventa), se constituyó el derecho real de la servidumbre de paso. La alegación de que Tercero no adquirió una servidumbre de paso sobre la finca de Comprador no procede.

**GUIA DE CALIFICACION OPERACIONAL FINAL
PUNTUACIONES**

I. LA FALTA NOTIFICADA POR REGISTRADOR Y EL MOMENTO EN QUE LO HIZO

1. Registrador actuó incorrectamente al notificar que el arrendamiento no era inscribible, porque constaba en escritura pública y su término excedía de seis años. (2 PUNTOS)
2. La Ley Hipotecaria dispone de un término de sesenta (60) días contados a partir de la fecha de presentación para registrar o notificar faltas. (1 PUNTO)
3. Registrador puede notificar faltas después de transcurrido el término de sesenta días si existe justa causa para la demora. (1 PUNTO)
4. Registrador no actuó en violación de la ley al notificar la falta en el momento que lo hizo, por existir justa causa para la demora (cúmulo de trabajo). (2 PUNTOS)

II. LA ALEGACIÓN DE ARRENDATARIO DE QUE ADQUIRIÓ UN DERECHO CON TRASCENDENCIA REAL SOBRE LA FINCA ARRENDADA Y NO PODÍA SER DESALOJADO

1. El arrendamiento es un derecho personal o el arrendamiento sólo tiene trascendencia real cuando consta inscrito en el Registro de la Propiedad. (2 PUNTOS)
2. El arrendamiento no se inscribió porque Arrendatario consintió la falta notificada al no presentar un escrito de recalificación o por haber caducado el asiento de presentación. (2 PUNTOS)
3. El arrendamiento no era oponible a Tercero al no constar inscrito. (1 PUNTO)
4. Arrendatario podía ser desalojado porque el arrendamiento sólo obligaba a las partes contratantes y aplica la máxima "venta quita renta". (2 PUNTOS)

III. LA ALEGACIÓN DE TERCERO DE QUE EXISTÍA SERVIDUMBRE DE PASO SOBRE LA FINCA DE COMPRADOR

- a. La servidumbre de paso es aparente y discontinua. (1 PUNTO)
- b. La servidumbre de paso sólo puede adquirirse por título. (1 PUNTO)
- c. Habrá una servidumbre de paso por signo aparente cuando:
 1. exista un signo aparente de servidumbre entre dos fincas, (1 PUNTO)
 2. constituido por el dueño de ambas fincas, (1 PUNTO)
 3. en la enajenación posterior de una de las fincas no se niegue su existencia, (1 PUNTO)
 4. o se elimine el signo aparente antes de la enajenación. (1 PUNTO)

IV. En este caso se cumplen todas las exigencias de la servidumbre o procede la alegación de Tercero. (1 PUNTO)

Total de Puntos: 20