

ANOTA



BOLETIN INFORMATIVO DE LA ASOCIACION DE NOTARIOS DE PUERTO RICO, INC.
APARTADO 62, HATO REY, P.R. 00919-0062 TEL. (809) 758-2773 FAX: 759-6703
NUMERO 2 marzo - abril 1993 AÑO 7

MIEMBRO DE LA UNION INTERNACIONAL DEL NOTARIADO LATINO

COMISION DE MEJORAMIENTO PROFESIONAL

La Comisión de Mejoramiento Profesional, presidida por la Lcda. Lugin Rivera Rodríguez, se complace en informar sobre las actividades programadas para el año 1993:

En coauspicio con la Delegación de Abogados de Humacao, el Fondo de la Fianza Notarial y la Comisión de Derecho Registral y Notarial del Colegio de Abogados se ofreció el viernes 12 de marzo un magnífico taller sobre Partición de la Herencia. La actividad se llevó a cabo en el Museo Casa Roig de la ciudad de Humacao. Participaron como conferenciantes los compañeros Hon. Ignacio Villarmarzo y Lcdo. Dennis Martínez Colón. Asistieron al taller cuarenta y un notarios del área, los cuales se beneficiaron grandemente, quedando demostrada la calidad del ofrecimiento en las evaluaciones que los seminaristas hicieron del mismo. El taller se ofreció gracias a las gestiones del presidente de la delegación, Lcdo. Faustino Peña Osorio, a quien felicitamos por su gran iniciativa y la excelente organización del acto. Agradecemos al compañero la oportunidad que nos dió de servir, orientar y colaborar con el mejoramiento profesional de los abogados notarios de esa delegación. La clausura estuvo a cargo de MICROJURIS, INC., entidad que ofreció un coctel para todos los presentes. Gracias a la Lcda. Margarita Llovera y al Sr. Pascal H. Fontana por su gentil colaboración. Deseamos también agradecer toda la ayuda que nos prestó el personal del Museo Casa Roig.

El viernes 5 de marzo, en la Facultad de Derecho de la Universidad Interamericana, repetimos el Seminario sobre las Enmiendas al Reglamento Hipotecario con la participación de la Lcda. Margarita García Cárdenas. Treinta y seis notarios asistieron a esta actividad educativa. Se entregaron certificados de participación a todos los presentes.

LA JUNTA DE DIRECTORES INFORMA:

Durante los pasados dos meses se han llevado a cabo innumerables gestiones locales e internacionales en pro del notariado puertorriqueño. Entre ellas cabe mencionar:

1. Visita al Presidente del Colegio de Abogados, Lcdo. Carlos Noriega, para aunar esfuerzos en bien de la profesión notarial. Como resultado, estamos coauspiciando actividades educativas con las Comisiones del Colegio y con el Fondo de la Fianza Notarial.
2. Visita a la Comisión de lo Jurídico Civil, que preside el Hon. Luis Hernández, para discutir y proponer legislación en beneficio de los notarios.
3. Reuniones de la Junta de Directores con las diferentes Comisiones Permanentes de la Asociación para la planificación de las actividades educativas, culturales y sociales para 1993.
4. Preparación de ponencias sobre los temas a estudiarse durante la VII JORNADA NOTARIAL a celebrarse en Montreal, Canadá, del 31 de marzo al 4 de abril próximo. Varios socios viajarán al Canadá para participar en esta importante actividad. Exhortamos a todos los miembros de la Asociación a estar pendiente de las próximas Jornadas y Congresos Internacionales y a asistir a los mismos.

COMISION DE MEJORAMIENTO PROFESIONAL

ACTIVIDADES PARA 1993

MARZO

viernes 5 Seminario: Enmiendas al Reglamento Hipotecario
1:00 -5:00 Prof. Margarita García Cárdenas
 Facultad de Derecho, UIA

viernes 12 Taller: La Partición de la Herencia
1:00 - 5:00 Hon. Ignacio Villarmarzo
 Lcdo. Dennis Martínez Colón
 Coauspicio: Delegación Abogados de Humacao
 Fondo de la Fianza Notarial
 Museo Casa Roig

miércoles 24 Almuerzo Bimestral- Rest. Zipperle, Hato Rey
12:00 m Conferencia: Planes de Retiro Individual
 Conferenciantes: Eduardo Guzmán Valiente, Guzmán &
 Carbonell y Ramón M Almonte, Painewebber Inc.

ABRIL

No se señala nada para este mes por ser uno
de muchas actividades: Income Tax, Semana de las
Secretarias, Semana Santa, etc.

MAYO

miércoles 5 Almuerzo Bimestral
12:00 m Conferencia: Redacción de documentos
 Dra. Luz Nereida Pérez
 Coordinadora: Lcda. Luguí Rivera Rodríguez

JUNIO

viernes 18 Seminario: Sociedades Especiales
 Coauspicio: Bufete Fiddler, González & Rodríguez
 Colegio de Abogados

JULIO

No se señalan actividades para este mes por ser de
vacaciones.

AGOSTO

Taller: Liquidación de Gananciales
Coordinador: Lcdo. Domingo Rivera Colomer

SEPTIEMBRE

Asamblea del Colegio de Abogados
(Posible actividad educativa - MAYAGUEZ)

OCTUBRE

sábado 2 DIA DEL NOTARIO
 Proclama - Coctel y almuerzo
9:00 a.m. Seminario: Bienes Raíces
3:00 p.m. Fiddler, González & Rodríguez

NOVIEMBRE

Seminario: Fideicomisos
Coordinador: Lcdo. Carlos Montalvo

Almuerzo Bimestral - Ponce
Seminario: Contrato de Depósito
Coord. Lcda. Martha García Pineda

DICIEMBRE

viernes 3 Seminario: Derecho Ambiental
1:00 - 5:00 Fiddler, González & Rodríguez

sábado 4 ASAMBLEA ANUAL 1993

***** LEGISLACION *****

Las siguientes medidas están ante la consideración de las Cámaras Legislativas:

PS 59 Enmienda el Código Político Administrativo: concede un crédito contra la contribución a la propiedad inmueble por cuotas de mantenimiento para la implantación y sostenimiento de sistemas de seguridad en urbanizaciones o proyectos de viviendas cerradas al libre acceso.

RC 489 Estudio por las Comisiones de Asuntos Municipales y de Transportación y Obras Públicas sobre la efectividad de la ley que permite controles de acceso a las urbanizaciones.

PS 64 Enmienda el Código Civil; establece nuevas normas para la adopción; reduce de 2 años a 6 meses el periodo para impugnar una adopción y solo el padre o la madre tendrán capacidad legal para impugnarlo.

PS 69 Adiciona el Art 109-A al Código Civil; reconoce el derecho a hogar seguro al cónyuge que por razón del divorcio se le concede la custodia de los hijos del matrimonio que sean menores de edad, incapacitados o dependientes por razón de estudios.

PS 81 Enmiendas el Código Civil, propiedad intelectual; facilita la implantación de la protección de los derechos de la comunidad intelectual del país.

PS 87 Dispone que la vivienda permanente del cónyuge supérstite, perteneciente a la sociedad legal de gananciales, constituirá su hogar seguro y la misma no estará sujeta a la partición del caudal relicto mientras subsista su estado de viudez.

PS 93 Reconoce el derecho de visita de los abuelos respecto a sus nietos siempre que convenga al bienestar e intereses del menor.

PC 91 Enmienda la Ley de Derecho de Hogar Seguro; aumenta la exención de \$1,500 a \$15,000.

PC 94 Enmienda la Ley para Reglamentar la Profesión de Corredor de Bienes Raíces: Exime a corredores de la obligación de revelar voluntariamente a posibles clientes detalles acaecidos en la propiedad objeto de compraventa relacionados con actos vandálicos, criminales, o con enfermedades temidas que no atenten contra la integridad del inmueble.

PC 121 Enmienda el Código Civil: convierte al cónyuge viudo en heredero forzoso del causante; deroga los Art 761 al 772 y 902 relativos al derecho de usufructo del cónyuge viudo y a los derechos de los hijos ilegítimos reconocidos; limita el orden sucesoral hasta los parientes que se encuentren en el tercer grado de la línea colateral.

PC 137 Enmienda el Código Civil: baja la mayoría de edad de 21 a 18 años; baja de 18 a 16 años la edad para que un joven pueda ser emancipado por sus padres o el Tribunal Superior, a los efectos de que pueda regir su persona y/o administrar sus bienes, siempre que éste demuestre tener bastante aptitud para hacerlo.

PC 147 Autoriza al Secretario de Hacienda a contratar personas naturales para identificar y cobrar deudas contributivas, mediante el pago de una comisión que no excederá del 10% de la deuda.

PC 172 Enmienda el Código Civil: elimina la referencia de la persona sordomuda como individuo sujeto a tutela.

PC 256 Enmienda el Código Civil: adiciona el Art 1308-A para establecer disposiciones para proteger la sociedad legal de gananciales de mala administración.

PC 281 Enmienda la Ley Orgánica de los Municipios de 1980; dispone que no se requiera la presentación de declaratoria de herederos para el pago de beneficios cuando estos no sean mayores de \$1,000.

PC 289 Enmienda el Artículo 75 del Código Civil: faculta a los notarios a realizar (sic) matrimonios.

PC 320 Enmienda el Código Civil: permite el otorgamiento de capitulaciones matrimoniales con posterioridad al matrimonio.

PC 322 Enmienda el Art 147 del Código Civil, obligación de dar alimentos; impone intereses sobre las pensiones alimenticias no pagadas en exceso de 60 días.

PC 324 Enmienda el Artículo 1322 del Código Civil, División de remanente; faculta al tribunal a ordenar la división de bienes gananciales, a petición de cualquiera de los cónyuges, no más tarde de 180 días luego de la petición; podrá extender dicho periodo, cuando así se justifique.

RC 367 Estudio por la Comisión de lo Jurídico Civil sobre el proceso de adopción en Puerto Rico con el propósito de auscultar nuevas alternativas que faciliten y agilicen el mismo.

RConC 7 Enmienda la Constitución: dispone que el Gobierno podrá expropiar, sin compensación, cualquier propiedad abandonada por más de 1 año para su utilización como utilidad pública o de beneficio social.

ACTIVIDADES PROGRAMADAS POR EL FONDO DE LA FIANZA NOTARIAL

abril 30	Testamento Vital (Living Will)	\$25.00
mayo 15	Ejecución de Hipoteca (vía ordinaria)	\$40.00
mayo 29	Repaso de Jurisprudencia	\$20.00
junio	Consideraciones éticas de la práctica del notariado.	

ANALISIS DE JURISPRUDENCIA

Transcribimos a continuación una comunicación que enviaron al Presidente de la Asociación la Lcda. María Luisa Fuster y el Lcdo. José Guevara:

17 de marzo de 1993

Señores:

Tenemos a bien enviar para su publicación unas notas sobre el caso Fernando Díaz, en su capacidad de Presidente de la Junta de Directores del Condominio El Monte Norte, Demandantes-Recurridos Vs. Consejo de Titulares del Condominio El Monte North Garden, Demandados-Recurridos, 93 JTS 4, opinión emitida por el Juez Asociado Rebollo López. Estas notas son parte de un escrito que estamos elaborando para su publicación en la Revista Jurídica correspondiente.

La importancia de la decisión, a nuestro juicio contraria a todos los principios de derecho hasta ahora establecidos por nuestro Tribunal Supremo, entendemos merece ser estudiada y evaluada por todos los notarios de P. R., los Registradores y todos aquellos abogados interesados en el derecho civil.

Cordialmente,

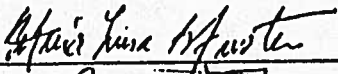
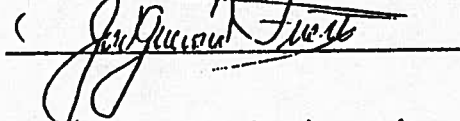
(Fda.) José Guevara
María Luisa B. Fuster

Reflexiones Críticas al novel caso de servidumbre de paso por signo aparente en Propiedad Horizontal, primero en la casuística puertorriqueña

Fernando Díaz, en su capacidad de Presidente la Junta de Directores del Condominio El Monte Norte, Demandantes Recurridos Vs. Consejo de Titulares del Condominio El Norte North Garden, Demandados Recurrentes, (Sentencia del Tribunal Superior Sala de San Juan, Hon. Arnaldo López Rodríguez, Juez)

93 JTS 4, del 14 de enero de 1993, opinión emitida por el Juez Asociado, Sr. Rebollo López, revocando la sentencia recurrida.

*Por Maria Luisa B. Fuster, y
Jose Guevara Fuertes.

Nuestro Tribunal Supremo negándose a sí mismo los principios por él establecidos concede en este caso una servidumbre de paso bajo la disposición del Art. 477 del Código Civil sobre signo aparente, en Propiedad Horizontal al complejo conocido como El Monte Apartments siendo las partes contendientes los titulares del Condominio El Monte Norte, demandantes-recurridos y los titulares del Condominio El Monte North Garden, conocido como "Las Casitas", los demandados-recurrentes. recurrentes.

Nuestro Tribunal Supremo había sido cuidadoso, mas bien renuente, en establecer una servidumbre, bajo la citada disposición legal no habiendo concedido servidumbre de paso alguna desde el caso de Rodríguez vs. Suarez, (71 D.P.R. 728) del año 1950, es decir desde hace 42 años. En éste el signo aparente era indubitado: "un camino vecinal que partiendo de la carretera central en el trayecto de Caguas a Río Piedras atraviesa la finca de los demandados", servidumbre concedida en finca rústica, institución de la propiedad regular distinta a esa institución jurídica compleja y especial que es la Propiedad Horizontal.

Los casos citados en la opinión, en los que fundamenta su decisión nuestro Tribunal Supremo en el orden por este citados, Ibañez Vs. Tribunal Superior, 102 D.P.R. 615, 626, (1974), Delgado Cruz Vs. Girau Bernal, 115 D.P.R. 61, 66-67 (1984), Goenaga Vs. O'Neill de Milan, 85 D.P.R. 170 y 216 (1962), Logia Caballeros del Sur Vs. Cordero, 74 D.P.R. 444, 448 (1953), González Vs. Fernández 49 D.P.R. 29 (1935) ninguno viene al caso porque en ninguno de ellos se concedió la servidumbre de paso bajo el Art. 477 del Código Civil. Por el contrario son los casos en que funda su derecho la parte demandante en cuanto a la inexistencia de una servidumbre de paso constituida por signo aparente, tal como fue decidido por la ilustrada sala sentenciadora.

*La Lic. María Luisa B. Fuster, comenzó su profesión como oficial jurídico del Tribunal Supremo de P.R. en el año 1950; abogada asociada del bufete Fidler, Gonzalez y Rodríguez del 1959 al 1963. Procurador general auxiliar en 1963; Registradora de la Propiedad por 14 años, los últimos tres destacada como ayudante del Secretario de Justicia dirigiendo la oficina de la Reforma Hipotecaria. Fundadora del Instituto de Derecho Notarial y Registral de P.R., habiendo sido Directora Ejecutiva por espacio de mas de 18 años y actualmente su presidenta fundadora de la Asociación de Notarios de P.R. y notario desde el año 1978 en adelante.

*Lic. José Guevara Fuertes, juramentó como abogado el 29 de diciembre de 1976, y como notario el 21 de abril de 1977. Empezó a ejercer su profesión en el Bufete Rodríguez Ema, concentrando su practica en litigación bancaria, ejecución de hipotecas y notaria en general. Miembro del Instituto de Derecho Registral y Notarial, de la Asociación de Notarios de P.R. y de la Asociación of Trial Lawyers of America, de la American Bar Assoc. y del Colegio de Abogados de P.R. Actualmente ejerce la practica privada de la profesión como abogado y notario.

Los únicos dos casos citados por el Tribunal Supremo, que están a su favor el de Rodríguez antes mencionado y el de Portella Vs. Societe Anonyme de Sucrieries de Saint Jean, 29 D.P.R. 927, este del año 1921 y aquel de 1935, 72 y 58 años atrás respectivamente, tratan de fincas rústicas, y el signo indubitado, "camino vecinal que partiendo de la carretera central en el trayecto de Caguas a Rio Piedras atraviesa la finca" en el primero, y un "camino que salía del centro de la finca hacia el sur y terminaba en el antiguo camino de Caguas a Humacao", en el segundo, no refleja duda alguna, en cada uno de ellos, de ser un signo ostensible, permanente, no variable, regular, no dudoso, no meramente tolerado, no meramente una vereda o trillo, características todas estas que la jurisprudencia en esta materia ha requerido para poder considerarlo como el signo aparente que convierta en determinadas circunstancias, una situación de hecho en una cuestión de derecho.

No obstante, desde el punto de vista de que estos dos casos se refieren a fincas rústicas, tampoco es fundamento racional para que nuestro Tribunal Supremo pueda basar la concesión de servidumbre de paso en Propiedad Horizontal bajo el supuesto del signo aparente.

El Tribunal Supremo se desvía conscientemente de su propia doctrina jurisprudencial a sorpresa nuestra para conceder una servidumbre de paso "cuyo resultado aunque para algunos resulte injusto tiene su razón de ser" expresión del Juez ponente aparentemente para calmar su conciencia jurídica; injusticia que más adelante señalaremos y que dará pie a futuros litigios.

Esta autonegación del Tribunal Supremo, a respetar el precedente jurisprudencial, se repite también en este caso en cuanto al principio de la apreciación de la prueba, por el establecido y reiterado constantemente de que cuando las conclusiones de hecho y derecho del Tribunal Sentenciador son correctas y justifican el fallo por el dictado, el Tribunal Supremo no entra a revisarlas.

El Juez Sentenciador en este caso, no se conformó, con aquilatar la evidencia documental presentándole, sino que además se personó en el sitio de los hechos para con su personal inspección ocular cerciorarse del aspecto físico, extensión, conformación y exteriorización del alegado signo aparente y con ello poder hacer una determinación más justa de la controversia planteada.

La determinación del hecho fundamental de si las aceras constituirían un signo aparente, estuvo basada en la observación directa del Juez de Instancia. Ello no concurre con ninguna circunstancia que justifique al Tribunal Supremo haber intervenido en dicha apreciación. Por el contrario "responde su determinación al balance más racional, justiciero y jurídico que en el proceso de su aquilatación podría efectuarse".... Rosa Felix Vs. Medina 89 D.P.R. 456 (1963) Rodríguez Vs. Concreto Mixto 98 D.P.R. 579 (1970) Conclusiones de hecho de un tribunal sentenciador que tiene amplia base en la prueba presentada en el caso, serán sostenidas por este tribunal, excepto en el caso de error manifiesto, clara arbitrariedad o prejuicio y pasión. (Castro Vs. Melendez 82 D.P.R. 573(1961), Colon Calixto Vs. Mendoza 83 D.P.R. 303(1961), ELA Vs. Compañía de Ferrocarriles 83 D.P.R. 587(1961)"Este tribunal sostendrá la apreciación que hagan los jueces de instancia de la prueba ante ellos ofrecida excepto en casos de error manifiesto, de clara arbitrariedad o de prejuicio y pasión, Pizarro Vs. Western Assurance Co. 87 D.P.R. 152 (1963) Pérez Vazquez Vs. Sucn. Amil Rodríguez 89 D.P.R. 370 (1963) ; Morales Vs. Tribunal Superior 84 D.P.R. 123,(1961) Las determinaciones de hecho del tribunal sentenciador no se dejarán sin efecto en apelación o revisión si en la prueba existe base para ellas. López Vs. Junta de Planificación 80 D.P.R. 646(1958).

Antes de entrar en el análisis de los cuatro requisitos exigidos para la determinación de si ha quedado o no constituido una servidumbre de paso por signo aparente bajo el artículo 477 del Código Civil en la situación de hechos de este caso, diremos además que la sentencia aquí dictada es inejecutable. Si bien el Alto Organismo concluye que se dan los 4 requisitos pautados por el citado artículo, éste no hace la descripción de la servidumbre, es decir, no dice la extensión, lugar o lugares por donde específicamente va a discurrir la misma. Es decir, esa servidumbre que hoy se crea por fiat judicial no está deslindada ni identificada de forma alguna. Sin esta determinación la sentencia no sería ejecutable pues las aceras o caminos que constituyen el alegado signo aparente no van del portón de acceso de los predios de los demandados recurrentes a los accesos de salida hacia la calle de los demandantes recurridos por ser paseos erráticos y entrelazados que atraviesan todos los patios y lugares de recreo del Condominio el Monte Norte sin dirección fija alguna. No tienen las aceras principio, ni fin por lo que la servidumbre no es palpable e identificable a la vista. Sin la descripción la servidumbre a la cual tendrá derecho la parte demandada recurrente la sentencia es inejecutable y por ende, no obstante la decisión de la Corte Suprema, ella no tendrá el efecto de convertir esa ficción en una realidad. Se trata de una servidumbre de paso...Tamaño omisión de nuestro Tribunal Supremo.

El Artículo 477 del Código Civil es una excepción a la norma general de que para que una servidumbre surta efecto contra un tercer poseedor es preciso que conste inscrito en el Registro de la Propiedad el título constitutivo de aquella. Es un supuesto singular que equipara el signo aparente a un título, sin necesidad de que conste en documento escrito notarial, título formal, y dispensándolo de su inscripción en la sección del Registro de la Propiedad correspondiente. No es preciso pues, que las servidumbres bajo el signo aparente consten inscritas respecto de la finca gravada para perjudicar a terceros adquirentes. Lo que ocurre es que la notoriedad u ostensibilidad del signo, indubitado suple la publicidad que le imprimiría el Registro. Por lo que el signo externo, material, evidente, indubitado no puede ser desconocido por el tercero. La fé pública registral no le ampara. Es decir dicha publicidad material, dicha apariencia física le atribuye una publicidad equivalente a la de la inscripción. No tiene pues que ser inscrita. No hay por tanto apariencia jurídica.

Opera, dicho sea de paso, como un vicio oculto, a espaldas del Registro de la Propiedad, situación no deseada en los modernos sistemas registrales ya que atenta contra la seguridad jurídica de las transacciones inmobiliarias. Es por esa razón, que el signo en que se funda esta especial servidumbre, obligatoriamente, ha de ser una inequívoca, indubitado, que no deje lugar a dudas.

Pero aún su apariencia física no basta ya que podría existir por una mera tolerancia, en cuyo caso no adquiere fuerza legal, Colón Vs. Plazuela Sugar Co. 47 D.P.R. 877 (1935).

El supuesto del signo aparente es una excepción a lo prescrito por el artículo 473 del Código Civil (31 LPRA, Sec. 1651) que dispone que las servidumbres continuas y aparentes se adquieren en virtud de título o por la prescripción de 20 años y al artículo 475 del Código Civil (31 LPRA, sección 1653) que dispone que las servidumbres continuas no aparentes y las discontinuas, sean o no aparentes, sólo podrán adquirirse en virtud de título. Consono con estos preceptos abunda nuestra jurisprudencia.

Las servidumbres de paso aparentes pero discontinuas tan solo pueden adquirirse en virtud del título. Martín Vs. Correa 76 D.P.R. 12(1954); González Vs. Plazuela Sugar Co. 42 D.P.R. 701 (1931). Un mero permiso verbal para usar un camino no basta para dejar establecida tal servidumbre, ni la promesa de darle paso por su finca fue considerada para darle derecho a la servidumbre en Pabón Vs. Ayala 71 D.P.R. 938 (1950).

La existencia de un camino privado por dentro de una finca y

el mero acto de tolerar al dueño de otra finca colindante que pase por el, no son suficientes para crear un derecho de servidumbre de paso a favor de la finca colindante. *Miner Vs. Irizarry* 52 D.P.R. 206 (1937). El que conste en un Plano Regulador de vías públicas de la Junta de Planificación una vía que se proyecta pasar no tiene el efecto de crear un derecho de servidumbre. *Benet Vs. Reg.* 65 D.P.R. 489(1945).

No hay duda de que el contenido de estos precedentes dentro de la reglamentación de la difícil figura jurídica de las servidumbres tenía que haber pesado en el razonamiento de nuestro Tribunal Supremo, antes de conceder una cuya substancia tiene que ser tan clara y evidente que pueda tener el efecto de no considerar en lo mínimo esta reglamentación normal para poder darle paso a la excepción del Art. 477 del Código Civil.

Otras disposiciones en la reglamentación de las servidumbres como la indemnización cuando procede, la contribución a su sostenimiento, etc., quedan también al margen de la servidumbre por signo aparente. Veanse los artículos 479, 480, 481 y 500 de nuestro Código Civil. Todo ello en la reglamentación de la propiedad regular sin mencionar aún cómo se afecta la reglamentación de la Propiedad Horizontal. ¿Fue, pues, nuestro mas Alto Tribunal suficiente cuidadoso al analizar y conceder el supuesto de hecho que convierte en derecho bajo el signo aparente en este caso? Decididamente cremos que no lo fue.

Es curioso que es el propio Juez Señor Rebollo por voz de quien este Tribunal Supremo en *García Larrinua Vs. Lichtig*, 118 D.P.R. 120, 129, 131, 132, 133, (1986), establece o mejor dicho reafirma unos principios primordiales de la Ley de Propiedad Horizontal. Analizando el Art. 32-A de dicha Ley, Sec. 1292 j-1, dice:

"Merece destacarse el hecho de que la citada disposición legal establece expresamente que dicha segregación o agrupación tendra que elevarse a escritura pública y la misma "no surtira efecto hasta tanto se inscriba en el registro particular de cada una de las fincas filiales afectadas, dejandose copia certificada archivada en el Registro de la Propiedad, unida a la escritura matriz. 31 L.P.R.A., Sec. 1292 j-1.

De la disposiciones antes transcritas surge con meridiana claridad que nos encontramos no sólo ante la llamada "inscripción constitutiva" sino que, en relación con la Ley de Propiedad Horizontal vigente en nuestra jurisdicción, el Registro de la Propiedad tiene las características de un sistema catastral. Así la reconocimos en *Arce Vs. Caribbean Home Const. Corp.*, 108 D.P.R., 225, 256-257(1978)...." Opinión del Juez Asociado Señor Negrón García.

"Lo anteriormente expresado es la razón por lo cual en el caso de la Ley de Propiedad Horizontal no es de aplicación la norma general de que el Registro de la Propiedad no es garantizador de cabida. Esto es, de ordinario el Registro no da fé de las características físicas de los inmuebles...." (siguen citas, Roca Sastre, entre otros).

"Teniendo el Registro en cuanto a dicha ley las características de un catastro, la realidad extrarregistral tiene que corresponder con la que surge del Registro. Es por ello que al comprador de un apartamento de un edificio que esta sometido al régimen de la Ley de Propiedad Horizontal se le puede oponer e imputar, por ficción de ley, el conocimiento no sólo de las constancias del Registro en lo referente a la titularidad del mismo, sino que se le imputa el conocimiento de las circunstancias particulares", tales como cabida o superficie total, del apartamento individual de que se trate."

Citando a Roca Sastre el Tribunal en este caso explica lo que es inscripción constitutiva... "Es constitutiva la inscripción cuando la misma es requisito necesario o sine qua non para que la transmisión del dominio de inmuebles o la constitución o

transmisión de un derecho real inmobiliario se produzca....

Cuando la inscripción es constitutiva, asume el valor de factor, elemento o requisito indispensable para que el título traslativo o constitutivo produzca este efecto traslativo o constitutivo. El asiento no sirve solamente para exteriorizar la existencia de una traslación o gravamen, sino que concurre como ingrediente o elemento esencial para que el fenómeno traslativo o constitutivo tenga lugar en la realidad de la vida jurídica..." Principios estos que diferencian la propiedad ordinaria de la Propiedad Horizontal.

¿Cómo armoniza nuestro Tribunal Supremo estos principios con la imposición de una servidumbre de paso por signo aparente, en la Propiedad Horizontal, sin inscripción, con los efectos legales que ello conlleva, sin obligación de abonar a gastos de mantenimiento, ni a gastos de seguridad; sin el consentimiento unanime de los titulares del Condominio El Monte Norte, sin reparar en los daños y sufrimientos por ellos ya sufridos, y sin tomar en consideración toda esa compleja reglamentación de la Propiedad Horizontal para darle paso a la excepción? Verdadera imposición, injusta e irrazonable. Y mas aún no ajustada a derecho. Cómo es que dicha servidumbre incide en los elementos comunes del Condominio El Monte Norte?

Pasamos ahora al análisis de los 4 requisitos, que emanan del artículo 477 del Código Civil los cuales tienen que darse todos para que proceda la concesión de la servidumbre por signo aparente. Todos, sin excepción de ninguno, y siguiendo el análisis de los comentaristas en especial Jose Puig Brutau, Fundamentos de Derecho Civil, 3era. ed., Barcelona, Bosch, 1979, Tomo III Vol. II, a las paginas 414,-417, etc...

A- La existencia de un signo aparente entre dos fincas.

Tal como resume los hechos, el Tribunal sentenciador y así también nuestro Tribunal Supremo:

"En su origen los dos proyectos residenciales aquí en litigio, formaban parte de un proyecto integral de unidades residenciales de alquiler conocido con el nombre de El Monte Apartments. Este complejo residencial consistía de dos edificios multipisos denominados El Monte Sur y El Monte Norte y contiguo a cada uno de estos edificios hay varios grupos de edificaciones tipo "town house" que son conocidos como "las casitas". También comprendía una area comunal recreativa con piscina, etc. sita en el lado Este del edificio El Monte Sur. Ambos edificios los separa la calle Hoston.

El dueño de todo el complejo residencial que formaba parte de una sola finca, lo fue El Monte Associates LP y el mismo era administrado por la Interstate General Corp.

Entre el edificio El Monte Norte y El Monte North Garden "las casitas" existen un area verde poblada de arboles con aceras y caminos en hormigón que fueron construídos por el dueño de ambas fincas cuando estos formaban una sola unidad. En su origen esa arboleda formaba parte de ambos proyectos residenciales y los caminos y aceras se extendían de un proyecto a otro sin que existiera delimitación física o interrupción entre uno y otro predio".

¿Constituyen las aceras y caminos de hormigón el signo aparente que requiere el Art. 477 del Código Civil para convertir ese signo en una servidumbre de paso, es decir que le de derecho a los condómines de El Monte North Garden, por existir dichas aceras antes de segregados y sometido a Propiedad Horizontal las fincas aquí envueltas, a pasar cruzando la verja que divide los condominios a través del portillo, atravesar el area verde, jardín o patio, pasar por el vestíbulo del condominio El Monte Norte, atravesar el area de estacionamiento, atravesar el portón de seguridad de entrada o control de acceso y salir a la calle Hoston cuando los condómines del condominio North Garden optea por ir a pie al complejo recreativo de ambos condominios que queda en la parte Este del condominio El Monte Sur o al complejo comercial y de

oficinas conocida como El Monte donde se encuentra el Supermercado Pueblo, ya que el camino es mas corto y por lo tanto mas cómodo?

Decididamente ésta pretendida servidumbre en Propiedad Horizontal no es el "camino vecinal que partiendo de la carretera central en el trayecto de Caguas a Río Piedras atraviesa la finca...." ni tampoco... "un camino que salía del centro de la finca hacia el sur y terminaba en el antiguo camino de Caguas a Humacao..." aceptó nuestro Tribunal Supremo como signo aparente en Rodríguez y Portella antes citados.

No hay duda que las aceras y caminos de hormigón eran y son parte de los jardines, de la area recreativa que tiene cada uno de los condominios aquí envueltos pero hoy ya delimitados, delimitada la area recreativa de cada condominio por una verja que los divide, según especificado en las escrituras de segregación y sometimiento al régimen de Propiedad Horizontal, y tal como consta en el Registro de la Propiedad:

"Each condominium unit shall be considered a separate parcel as each has individual entrance to the hallways, corridors, walkways, promenades, stairways and malls of the building through which one can reach the streets bordering the condominium property". (Escritura #75 de constitución de Propiedad Horizontal del Condominio El Monte Norte, de fecha 18 de diciembre de 1978 ante el notario, Silvestre Miranda, presentada como exhibit 3 de la Petición, pag. 69).

Dice ademas dicha escritura en su parrafo 7:

"The parcel of land also contains various driveways, sidewalks, playground areas, night illumination and the cyclone fence surrounding the property".

"Driveways and sidewalks, walkways, promenades", así se refiere a las aceras y caminos la escritura del régimen de Propiedad Horizontal antes citada y así aparece en el historial jurídico de la finca en el Registro de la Propiedad.

Las aceras y caminos mientras la propiedad estaba arrendada eran parte de los jardines, del area recreativa de los condominios, eran para pasear, para recrearse y pasaron a ser cuando se sometieron al régimen de Propiedad Horizontal, jardines y area de recreo pero, cada una en su parte delimitada: la area del Condominio El Monte Norte, la area del Condominio "Las Casitas". Ahora bajo la Propiedad Horizontal esas respectivas areas son elementos comunes de cada condominio en particular. Naturalmente el area del Condominio El Monte Norte, multipisos de 300 familias, es mayor que el area de "Las Casitas" de 58 familias y fue en esta area que quedó la mayor parte de la arboleda. Se trataba de una area recreativa conjunta, unitaria y no de una finca en sujeción o servicio de la otra finca.

El Tribunal sentenciador determinó esta parte de los hechos en la siguiente forma:

"Entre el edificio El Monte Norte y El Monte North Garden (Las casitas) existe una area verde poblada de arboles con aceras y caminos en hormigón que fueron construidos por el dueño de ambas fincas cuando éstas formaban una sola unidad. En su origen esa arboleda formaba parte de ambos proyectos residenciales y los caminos y aceras se extendían de un proyecto a otro sin que existiera delimitación física o interrupción entre uno y otro predio"....

Se segregaron las fincas donde esta la torre de El Monte Norte, torre que consiste de una estructura de 311 unidades familiares. El Monte Norte adquirió la finca y luego la sometió al régimen de Propiedad Horizontal. "La arboleda quedó totalmente dentro de ésta finca, concluye el Tribunal sentenciador.

El otro proyecto residencial "Las casitas" fue segregado de la finca principal, adviniendo finca independiente y sometida al régimen de Propiedad Horizontal. Este proyecto consta de 39 unidades familiares, estructuras separadas e independientes tipo "town house".

Y continúa la relación de hechos de la manera siguiente:

"Luego de segregados y convertidos al régimen de Propiedad Horizontal ambos proyectos de viviendas, se instaló una verja de alambres eslabonados (cyclone fence) con un portillo en la misma colindancia la que delimitó los linderos de ambas propiedades".... Estos hechos casi en esa misma fraseología se encuentran en los párrafos primero, segundo y tercero de la opinión.

"Los titulares de El Monte Norte se opusieron a la apertura de dicho portillo e intentaron cerrar el mismo. A través de ese portillo se llega a la arboleda y al vestíbulo del Condominio El Monte Norte. Esto dió lugar a un litigio en el Tribunal de Distrito de San Juan en el que se decretó un estado provisional de derecho mediante el cual fue ordenado que el portillo se mantuviera abierto hasta tanto un tribunal de superior jerarquía resolviera en forma definitiva la controversia".

El hecho de que en su origen esa arboleda formaba parte de ambos proyectos residenciales y los caminos y aceras se extendían de un proyecto a otro sin que existiera delimitación física o interrupción entre uno y otro predio...", hecho aceptado así tanto por el Tribunal sentenciador como por el Tribunal Supremo, no reflejó ni refleja, ni puede alcanzar a cambiar la situación de hecho de que no se trata de la sujeción de una finca al servicio de otra finca. Se trataba y se trata de áreas de recreación.

El Tribunal sentenciador determinó este hecho en la siguiente forma:

"Concurrimos con los demandantes que en este caso las aceras y caminos eran partes de varios "driveways", "sidewalks", "playgrounds areas" de los jardines o áreas de recreo de cada condominio. No se trata de la servidumbre que impone el dueño en su finca a favor de otra finca para llenar una necesidad de salida". Los condóminos demandados tienen su propia salida por la calle Abolición. Para que los condóminos del condominio El Monte Norte Garden (las casitas) puedan ganar acceso a la Avenida Hostos vía el condominio El Monte Norte tienen que atravesar por su vestíbulo. Al entrar al vestíbulo ya están invadiendo propiedad privada. La servidumbre de paso es por finca y no por estructura y se constituye para llenar una necesidad de salida a un lugar público".

El Tribunal Supremo en la discusión de este requisito hace caso omiso a la determinación de este hecho fundamental que con su observación personal mediante inspección ocular hizo el foro de instancia y se concreta a citar todos los casos que como ya indicamos, en ningún de ellos se concede la servidumbre de paso por signo aparente. Y así se autonega el precedente por el establecido tanto en cuanto a la determinación de la servidumbre por este supuesto particular y excepcional, como en cuanto al peso de la prueba hecha por el juez sentenciador, la que ha de ser sostenida por el Tribunal Supremo excepto en el caso de error manifiesto, clara arbitrariedad o prejuicio y pasión. Répetimos el Tribunal Supremo se autonegó al no aceptar la doctrina por el establecida. Y para justificar la invasión de la propiedad por parte de los condóminos de El Monte North Garden al atravesar el vestíbulo de El Monte Norte, dice el Juez Rebollo en su nota al calce número 13:

"Por las circunstancias particulares del diseño y con relación a la propia servidumbre de paso constituida sobre El Monte Norte, esta en determinado punto, atraviesa el vestíbulo de dicho condominio. Esta servidumbre aunque peculiar a las características propias del caso de epígrafe, no le resta al significado de este derecho real, pues, como es sabido, la servidumbre, precisamente, constituye una limitación del dominio de los que son propietarios del predio sirviente y tiene el inescapable efecto de alterar el contenido normal del derecho de propiedad de estos propietarios".

Aquí se llena la copa de la confusión en este caso, confusión de lo que se analiza y confusión de que es lo que se decide para que los abogados no sepan a qué atenerse.

El Condominio El Monte Norte aquí es predio sirviente de una servidumbre que no se describe, para los efectos de cargar el paso por el vestíbulo. Y aunque el Tribunal termina analizando de que se trata de dos servidumbres recíprocas, asunto al cual nos referiremos mas adelante, en esta parte la servidumbre, no es recíproca porque los condómines de El Monte Norte de querer pasar, asunto no deseado, ni planteado en el caso, en ningún momento pasarían por vestíbulo alguno. Las "casitas" no tienen vestíbulo.

Y con esa nota 13, resuelve el alto Tribunal la cuestión de la invasión de la propiedad, injustamente como castigo a su confundida "destinación del padre de familia".

De los cuatro requisitos del Art. 477 del Código Civil, éste es el mas importante, la existencia del signo aparente. El peculiar signo aparente no se da en este caso y solamente por esta razón, sin considerar las demas debía haberse confirmado la sentencia de la ilustrada sala sentenciadora.

Al considerar el Tribunal Supremo los argumentos adicionales del foro de instancia en su sentencia, dice que la negativa del tribunal a quo a reconocer la existencia de la servidumbre en este caso referida, obedeció en parte a que éste constriñó su analisis a la idea de que había una sola servidumbre lo que le llevó a concluir la imposibilidad de que un predio fuera sirviente y dominante a la vez. Y que la dificultad del Tribunal a quo estribó en intentar acomodar los hechos del presente caso en una estrecha situación bajo el concepto de una sola servidumbre.

Cita el Juez Rebollo al Juez sentenciador cuando dice:

"La posición que sostienen los demandantes de que existe una servidumbre de paso a su favor a base de que los caminos y aceras constituyen un signo aparente de servidumbre, se enfrenta al obstaculo de que tal alegación la pueden también esgrimir los condómines demandantes. Entonces, ¿cuál sera el predio dominante y el predio sirviente? Si ese fuera el criterio, ambos predios serían dominantes y sirvientes recíprocamente. Desconocemos la existencia de tal clase de servidumbre de paso".

Al decidir que erró en su proceder el tribunal a quo expresa el Juez Rebollo que las circunstancias particulares del presente caso, sin embargo, nos llevan a concluir y reconocer la existencia de dos servidumbres de paso toda vez que ello responde al propósito que animó al dueño original de las fincas..." y que ambos predios son simultaneamente predios dominantes y sirvientes dado que cada fundo resulta a la vez beneficiado y gravado". Al así concluir el alto Organismo trae a modo de analogía por nota al calce número 12 el que en nuestra jurisdicción se reconocen las servidumbres recíprocas en las servidumbres en equidad que se constituyen en las urbanizaciones (Cita a José Vélez Torres, Curso de Derecho Civil a la pagina 417 y sentencia del 30 de diciembre de 1975 en Aranzadi).

Vamos por partes. En nuestro ordenamiento jurídico, materia de la servidumbre, Parte VII, del subtítulo 2, de nuestro Código Civil, no aparece reglamentación alguna para servidumbres recíprocas de paso. Por eso dijo el Juez de Instancia correctamente, que desconocía tal clase de servidumbres de paso.

Al otorgar la particular servidumbre de paso en este caso, como ya dijimos, al Juez ponente aparentemente le queda la duda pues habla de que aunque resulte injusto, tiene su razón de ser. Trae entonces, por los pelos la analogía de las servidumbres en equidad o restricciones de uso. "Como bien expresó nuestro Tribunal Supremo en Colón Vs. San Patricio 81, D.P.R. 253 (1959), desde 1913, cuando se resolvió el caso de Glines Vs. Matta, 19 D.P.R. 409, la doctrina jurisprudencial en P.R. incorporó en nuestro derecho lo que se denomina "servidumbres en equidad". Estas son servidumbres que se regulan por los principios de equidad del derecho angloamericano siempre que estos no esten en conflicto con las leyes vigentes en nuestro país. Las cláusulas restrictivas tienen fuerza legal siempre que sean razonables, obedezcan a un plan general de mejoras, consten específicamente en el título y se

inscriban en el Registro de la Propiedad. Pagina 494, Lawton Vs. Rodríguez 35 D.P.R. 487(1926)."

Enfatizamos la condición constitutiva de las servidumbres en equidad; tienen que constar en escritura pública e inscribirse en el Registro de la Propiedad; condiciones completamente opuestas a la llamada servidumbre de paso por signo aparente.

B- Que el signo aparente de servidumbre lo haya constituido el dueño de ambas fincas, antes de la segregación.

El segundo requisito apenas tiene discusión por el Tribunal Supremo. Citando a Bonet Correa; La Constitución de las Servidumbres por Signo Aparente y a José Puig Brutau, Fundamentos de Derecho Civil Tomo III, Vol. 2, 3ra. Ed.(1979) se limita a enfatizar que el signo tiene que haber sido establecido por el último propietario o por uno de los propietarios anteriores siempre que lo fuese durante la fusión de los predios. Que tiene que ser el propietario el que establezca o conserve el signo aparente.

Es cierto que el dueño de ambas propiedades lo era el Monte Associates, L.P., hecho no refutado, pero el dato importante es que durante su dominio este no estableció ningún signo. Originalmente los dos edificios eran de alquiler y tenían sus áreas de recreo, las aceras y caminos eran parte del jardín. Las aceras y caminos tenían su intención: de recreo, de pasear, no de paso continuo de un edificio a otro y menos aún del edificio El Monte Norte a la calle pasando por el vestíbulo de este. En ningún momento había sujeción de un predio en beneficio del otro.

Si bien es cierto que el dueño construyó las aceras y caminos, y al momento de la sujeción al régimen de Propiedad Horizontal estas existían, la verja ni el portón existían, hecho admitido por los demandados. La verja fue exigida por HUD para separar, delimitar los edificios al convertirlos en Propiedad Horizontal. El portón se abrió por la corporación administradora, la Interstate General Corp., para facilitar la labor del personal de mantenimiento en tanto y en cuanto se constituyeron las Juntas Directivas de la Asociación de Condómines de cada uno de los edificios. Los condómines de El Monte Norte se opusieron a la apertura del portón que daba el paso y pidieron a la administración que la cerrara. La administración no lo hizo y por eso los condómines del condominio El Monte Norte procedieron a cerrarlo lo que dió motivo a que surgiera la querrela en corte. Hecho admitido por los demandados los que se quejaron de que le habían cerrado el portón.

Notese que la Interstate General Corp., como agente administrador no podía establecer una servidumbre, acto de enajenación ya que sus actos estaban legitimados sólo para actos de administración.

Ademas para que el signo se convierta en servidumbre tiene que haber ausencia de oposición por parte de cualquiera de los dueños al tiempo de traspaso. Puig Brutau a la página . La evidencia no controvertida, es que los condómines del condominio El Monte Norte se opusieron. La mera tolerancia no establece servidumbre, Ibañez antes citado. La tolerancia en este caso surgió como un estado de derecho provisional ordenado por la corte.

Entendemos por tanto que no se dió este segundo requisito. El dueño de ambas propiedades no estableció servidumbre alguna, hecho que así lo apreció la ilustrada sala sentenciadora.

C- Que una de las fincas sea enajenada.

En la corta exposición que de este requisito hace el Tribunal Supremo, acoge la posición de los demandantes que citando a Puig Brutau, expresa que el término "enajenación" en el Art. 177, ha de comprender todas las modalidades de la transmisión del dominio, tanto voluntarias como forzosas.

Citando a Bonet Correa, expresa ademas que la enajenación

"es el requisito "sine qua non" sin el cual no tendría lugar la equiparación del signo al título, concurriendo, en adición, los otros requisitos pautados por el Art. 477. La enajenación constituye uno de los pasos iniciales que hace posible el nacimiento de la servidumbre por signo aparente a la vida jurídica".

Estuvimos de acuerdo que de considerar como una enajenación el someter los edificios aquí concernidos a Propiedad Horizontal se daría la enajenación al vender los apartamentos. Por eso consideramos muy acertada la nota al calce número 9 explicativa, citando el caso de R. Mix Concrete Vs. R. Arellano & Co. 110 D.P.R. 869(1981), de que un apartamento en un edificio sometido al régimen de Propiedad Horizontal no queda segregado y constituido como una finca aparte, autónoma y separada por el mero hecho de otorgarse e inscribirse la correspondiente escritura matriz. Y mas aceptado aún cuando expresa que por ende la configuración de la servidumbre por signo aparente en esta clase de situaciones se da cuando se efectúa la venta de las unidades individuales, naturalmente siempre que se den los otros requisitos dispuestos por el Art. 477.

Nos viene a la mente la pregunta, ya que la Propiedad Horizontal conlleva un conjunto de enajenaciones, surgira la servidumbre con la separación del primer apartamento, o hay que esperar que todos esten separados para que surja la misma?

La pregunta podría aparecer tonta, pero lo que nos interesa destacar es que la decisión de este caso es novel por tratarse de una servidumbre de paso bajo la disposición del signo aparente en Propiedad Horizontal, primer caso en la casuística puertorriqueña.

Novel además porque dice nuestro Tribunal Supremo que "las servidumbres de paso por signo aparente que ahora reconocemos inciden con elementos comunes tanto del Condominio El Monte Norte así como del Condominio El Monte North Garden".

La confusión que nos ha provocado la decisión de este caso, nos sorprende de nuevo ya que los condómines del Condominio El Monte Norte no han solicitado reconocimiento de servidumbre alguna, ni se refiere este caso a una acción de confesoria o negatoria de servidumbre, siendo en su origen un auto de injunción.

La sentencia del Tribunal a quo, declarando con lugar la demanda, autoriza la clausura del portillo que da acceso a la propiedad de la parte demandante y libra auto de injunción permanente contra los condómines del condominio El Monte North Garden, familiares, invitados y causahabientes prohibiéndoles acceso a la propiedad de los demandantes por el referido lugar. Todo ello según solicitado.

El regalo de la servidumbre que a los demandantes le hace el Tribunal Supremo, tiene necesariamente que traer cola por aquello de que no hay tal caso como un "free lunch". ¿A cambio de qué se le concede esta servidumbre no solicitada a los demandantes? Para endulzar la injusticia de que habla el propio Tribunal?

"Las servidumbres de paso por signo aparente que ahora reconocemos inciden con los elementos comunes".... ect.

Debemos interpretar pues, qué alcance legal tiene el vocablo inciden. A falta de precedente jurisprudencial y de escasa doctrina sobre el tema, con excepción de los estudios del Dr. Vázquez Bote y Dr. Michel Godreau entre otros, el Tribunal Supremo siguiendo el tenor de este caso muy particular, en donde las notas al calce son mas importantes que la opinión en si, para avalar su expresión de que - las servidumbres de paso por signo aparente en Propiedad Horizontal- "Tales servidumbres no son ajenas a la doctrina española, la cual ha reconocido la constitución de servidumbres sobre o en beneficio de un edificio sujeto al régimen de Propiedad Horizontal aún bajo el supuesto del Art. 541 español, equivalente al Art. 477 nuestro. Y cita, nota al calce número 14

a Mariano Fernandez Martín-Granizo. La ley de Propiedad Horizontal en el Derecho Español, tercera edición, Madrid, Edersa, 1983, paginas 209-211, 405 y 406 y 438-439, y a María del Carmen Gómez Laplaza., Las servidumbres establecidas en interés de los propietarios en la Ley de Propiedad Horizontal, Revista de Derecho Privado, 329, 33-335(mayo de 1977)"(énfasis suplido)

"Aún bajo el supuesto", es que hay duda? El estudio de la doctrina española a que nos obliga esta decisión nos ha de tomar tiempo indefinido. Obliga además a hacer un poco de estudio de derecho comparado. Nos queda pues la duda de si en el derecho puertorriqueño sobre la Propiedad Horizontal cabe la aplicación del Art. 477 del Código Civil del signo aparente de servidumbre para crear una servidumbre de paso bajo los hechos específicos de este caso, y para que se cumpla con uno de los requisitos de dicha disposición y pueda darse la servidumbre, considerar como enajenación la separación individual de todos los apartamentos en los dos condominios aquí envueltos.

Ya explicamos claramente que la casuística de P.R. sobre el signo aparente de servidumbres de paso se ha aplicado sólo en los raros casos de un signo indubitado y en fincas rústicas.

Fuerza reflexionar sobre la naturaleza del régimen jurídico de la Propiedad Horizontal como institución completamente distinta a otras instituciones de la propiedad ordinaria. En particular, en el derecho puertorriqueño:

"No se ha preocupado la doctrina jurídica de la problemática acerca de la naturaleza jurídica de la propiedad horizontal, descansando, como siempre, en las elaboraciones jurisprudenciales. Y la jurisprudencia, obsesionada siempre con el caso concreto, no ha efectuado planteamiento alguno de carácter general, limitándose a la solución (o pretendida solución) de particulares situaciones". Vazquez Bote, La Propiedad Horizontal en Derecho Puertorriqueño. Revista Crítica de Derecho Inmobiliario, núm. 609(marzo-abril 1992)(número monográfico del V Centenario). Pags. 345 y ss, 368.

Interesa al problema aquí planteado, la naturaleza jurídica de las relaciones de horizontalidad. Según Vazquez Bote, debe considerarse en sus dos aspectos la titularidad derivada de la propiedad ordinaria y la correspondiente a la cotitularidad en los elementos comunes ya que esas esferas diversas generan derechos y obligaciones correspondientes, Id, pag. 370

Vazquez, aceptando para el Derecho Puertorriqueño la orientación doctrinal, legal y jurisprudencial incluso, española distingue entre las obligaciones o limitaciones que se imponen a los titulares de apartamentos por función de sus relaciones de vecindad y cuales derivan del consentimiento de servidumbres legalmente impuestas.

Como relaciones de vecindad señala Vazquez el uso de estacionamiento cuando fuere elemento común, y la señaladas en el Art. 15 de la Ley de Propiedad Horizontal de P.R. el que fija una serie de limitaciones típicas de vecindad, como "no producir ruidos o molestias" ni ejecutar "actos que perturben la tranquilidad de los demas, no usar el apartamento para fines contrarios a la Ley, a la moral y a las buenas costumbres; ejecutar las obras de modificación, reparación, limpieza, seguridad y mejoras en el propio apartamento" sin perturbar el uso y goce legítimo de los demas, ni cambiar la forma externa de las fachadas ni decorar las paredes, puertas o ventanas exteriores con colores o tonalidades distintas a las del conjunto", observar la diligencia debida en el uso del inmueble y en sus relaciones con los demas titulares". Id. Pag. 371

En cuanto a las relaciones de la recíproca servidumbre, Vazquez Pags. 372 y 373, dice que superada ya la tesis que "impedía ver servidumbre en la horizontalidad por aplicación errónea en su ámbito del aforismo "nemini res sua servit", pueden darse ya que no

se trata de contemplar relaciones de servidumbre en los elementos comunes, sino entre los apartamentos individualmente considerados, independientes y distintos entre si y atribuidos a diverso titular. (énfasis suplido)

Que no establece la Ley de Propiedad Horizontal ninguna servidumbre concreta, pero cabe concebir las servidumbres legales aplicables, otras de origen autónoma y las derivadas de la existencia de los elementos comunes de carácter limitado destinados a cierto número de apartamentos con exclusión de los demas, debiendo entonces estos tolerar la existencia de aquellos, no existiendo razón alguna que impida configurar su existencia como la propia de servidumbre.

A estas últimas es que la doctrina le ha llamado servidumbres recíprocas; en los elementos comunes de carácter limitado que gozan cierto número de apartamentos con la exclusión de los demas, ... claro dentro del propio condominio y no de un condominio y otro condominio. Sobre las servidumbres, sobre un piso o local independiente en beneficio de los elementos comunes. vease Mariano Fernandez Martín-Gravizo, La Ley de Propiedad Horizontal en el derecho español, ed. 1973, Pag. 202.

Son éstas servidumbres recíprocas a las que se refiere nuestro Tribunal Supremo en la opinión de este caso? Claramente no. Las servidumbres que "ahora reconocemos" como se expresa el Juez Rebollo, no es que no puedan darse dentro de la libertad de contratación de nuestro ordenamiento jurídico, pues pueden tener su "origen autónomo", servidumbres de recíproco servicio entre un condominio y el otro, ambos predios simultáneamente predios dominantes y sirvientes. Es decir por contrato entre las partes beneficiadas y afectadas.

Lo que entendemos es que no puede establecerse la servidumbre recíproca bajo el palio del signo aparente.

D- Que no se haya hecho desaparecer el signo aparente de servidumbre antes del otorgamiento de la escritura de enajenación o que no se haya hecho una manifestación contraria a la subsistencia del mismo en el título de enajenación de cualquiera de las fincas.

En la discusión de este requisito nuestro Tribunal Supremo enfatiza los dos actos que equivalen a la negación del signo aparente:

- (a) Que el propietario haga desaparecer el signo, previamente a la enajenación de la finca.
- (b) Que niegue expresamente la existencia de tal servidumbre en el título de enajenación.

Citando de nuevo a Bonet Correa, expresa además que manifestaciones que resulten meras cláusulas de estilo, genéricas y vagas en su redacción en nada afectaran a que quede constituida una servidumbre por signo aparente.

En este caso no había necesidad de hacer desaparecer el alegado signo aparente porque no había tal signo aparente. Sin embargo, la instalación de la verja de alambre eslabonado dividiendo la colindancia entre ambas propiedades, es decir, delimitandolas, pasando dicha verja (cyclone fence) por encima de todas las aceras y caminos irregulares de recreo que existían entre una o otra propiedad podrían considerarse como, y constituyen en si, una desaparición del alegado signo. Ya expresamos que lo que hizo el dueño fue delimitar, deslindar las áreas comunes de recreo de cada condominio.

En las escrituras de segregación y constitución del régimen de Propiedad Horizontal no se hizo una manifestación expresa como de que se niega la servidumbre tal, porque no existía tal servidumbre. La intención del dueño sobre lo que "continuaría" después de la enajenación se deduce de, lo que dice dicha escritura: que cada condominio se considerara una parcela separada, teniendo cada una

su entrada individual a los vestíbulos, corredores, paseos, "walkways, promenades, stairways and malls of the building" a través de los cuales cada uno tendrá su salida a las calles que le rodean, y que cada parcela contiene varios "driveways, sidewalks, playground areas" - estas son las aceras y áreas de recreo, y la verja de alambres, "cyclone fence" surrounding the property".

Esta, sin duda alguna, es una manifestación contraria a la subsistencia del alegado signo aparente de servidumbre.

No hemos tenido aún la oportunidad de cotejar las citas de Fernandez Martín Granizo, La Ley de Propiedad Horizontal en el Derecho español, Madrid, en la edición de 1983 que refiere el Tribunal Supremo, Pags. 209-211, 405-406, 438-439. Hemos consultado la edición de 1973 cuyas paginas por tanto no concuerdan. Por otro lado hemos consultado el artículo de la Dra. Maria del Carmen Gómez Laplaza, Las servidumbres establecidas en interés de los Propietarios en la Ley de Propiedad Horizontal. Revista de Derecho Privado Pags. 329, 333, 355(mayo de 1977), según cita de nuestro Tribunal Supremo.

A luz de este escrito señalamos en primer lugar que la autora se refiere a las servidumbres tal y como aparecen aludidas en los artículos 1ero., el 396 del Código Civil y 9 y 3 de la Ley de Propiedad Horizontal(española). Esta, distinta a la Ley de Propiedad Horizontal de P.R. incluye a las servidumbres en la enumeración ejemplificativa de los elementos comunes. La autora se plantea a la vista de ese artículo, la cuestión de determinar a que servidumbre ha querido referirse el legislador cuando las ha incluido entre los elementos comunes. Advierte la autora que en el Derecho comparado no se encuentra en la enumeración de los elementos comunes, alusión alguna a las servidumbres. Tampoco la doctrina española con excepción de Martín Granizo, se ocupa del tema. A este lo sigue la Dra. Gómez en algunos puntos.(Se refiere al libro antes citado, edición de 1973).

Al analizar las posibles servidumbres, alude ella a las relaciones entre uno y otro piso de un mismo edificio sometido al régimen de Propiedad Horizontal, relaciones que entran en la amplia categoría de las llamadas relaciones de vecindad.

Alude además a las servidumbres que se consideran como recíprocas entre los diferentes pisos de un mismo condominio, en el mismo concepto en que citamos al Dr. Vazquez Boto. La consideración mas amplia del trabajo de la Dra. Gómez Laplaza en el futuro es necesaria, asunto que resulta ahora muy extenso para poder concluir estas reflexiones.

"Sera importante, se expresa ella, no olvidar que la específica naturaleza de este tipo de propiedad determina que, en el intento de aplicar, de acoger en su seno, categorías, conceptos jurídicos clásicos como es el de las servidumbres, devenga inevitable una adaptación, una matización de los mismos que les confiera el juego específico, propio, que requiere esta, figura jurídica que es la Propiedad Horizontal.

Antes de terminar queremos indicar que nos ha preocupado que la decisión en este caso fuera tan unitaria y armónica, que salió sin una opinión concurrente mas explicativa, y sin ninguna opinión disidente. Qué les pasó a los civilistas y a los especialistas en Propiedad Horizontal de nuestro Tribunal Supremo? Qué papel jugaron los oficiales jurídicos? Nuestro siempre bien recordado maestro Dr. Santos Amadeo, Q.E.D. hubiera dicho que en este caso se avestruzaron los jueces.

MEJORAMIENTO PROFESIONAL

Complaciendo a varios socios que han solicitado modelos de compraventa e hipoteca en inglés, a continuación el siguiente:

-----NUMBER

----DEED OF PURCHASE AND SALE AND ASSUMPTION OF FIRST MORTGAGE----

--- In the municipality of San Juan, Commonwealth of Puerto Rico,-- this tenth day of April, Nineteen Hundred Ninety Two.-----

-----BEFORE ME-----

--- , Attorney-at-law and Notary Public in and for the Commonwealth of Puerto Rico, with residence in San Juan, Puerto Rico, and office in

-----APPEAR-----

---AS PARTY OF THE FIRST PART: Social Security Number-- of legal age, single, property owner and resident of (hereinafter referred to as the "Seller");and-----

---AS PARTY OF THE SECOND PART: Social Security Number, etc. (hereinafter referred to as the "Purchaser").-----

---I, the Notary, do hereby certify that I personally know the---- persons who appear herein and I further certify through their sta- tements as to their age, civil status, profession and residence.--- They assure me that they have and in my judgement they do have, the necessary legal capacity to execute this instrument, and therefore they freely and of their own will and accord-----

-----STATE-----

---FIRST: Title, Liens and Encumbrances: Seller is the owner in-- fee simple (pleno dominio) of certain real property located in___ and more fully described in the Spanish language as follows (here- inafter the "Property"):-----

(DESCRIPCION DE LA PROPIEDAD COMO APARECE EN EL REGISTRO)

---The Property is subject to the following liens and encumbrances: Directly, to a first mortgage guaranteeing a promissory note (the "First Mortgage Note") in the principal sum of (\$)-- bearing an initial interest rate of (%) per annum, adjustable up to a maximum rate of (%), payable to the order of BANK X- constituted pursuant to deed number (##) executed before- Notary Public on (1987) (the "First Mortgage") and recorded at page () of PR, Property Number Third Inscription.-----

---Seller represents and warrants that he has good and marketable-- fee simple title to the Property, susceptible of recordation in--- favor of Purchaser without any defect of any kind, free and clear-- of all liens, claims, exceptions, encumbrances, tenancies, liti--- gation and rights of third parties, except as stated in this deed.--

---SECOND: Sale and Purchase of Property: The Seller has agreed---- with the Purchaser on the sale to the Purchaser of the Property in- accordance with the following terms and conditions:-----

---A: The Seller hereby sells to the Purchaser and the Purchaser-- hereby purchases from the Seller the Property, together with all of its rights, easements, servitudes, structures, buildings and appur- tenances without any limitations.-----

---The purchase price for the sale of the Property is (\$\$)- Such amount is paid by the Purchaser to the Seller as follows:-----

---(a) The amount of (\$\$) which the Purchaser retains in order-- to pay in due course the amounts payable pursuant to the terms and

conditions of the First Mortgage Note and the First Mortgage. -----
Purchaser acknowledges that he is aware of and has knowledge of the
terms and conditions set forth in the First Mortgage Note and the--
First Mortgage and hereby assumes the obligations evidenced by the--
First Mortgage Note and the First Mortgage and agrees that he will--
comply with all the terms and conditions thereof and will pay to---
the holder of the First Mortgage Note the full amount of the unpaid
balance plus interest, when and as due.-----

---(b) The sum of (\$\$) which Purchaser delivers to Seller at--
this time, receipt and sufficiency of which is acknowledged by-----
Seller.-----

---Property taxes for the period of time prior to the date of this--
Deed shall be for the account of the Seller and thereafter for the
account of the Purchaser.-----

---This Deed shall entitle the Purchaser to enter into possession--
of the Property without any additional formality or request.-----

---THIRD: Expenses: The notarial tariff and the cost of internal--
revenue stamps corresponding to the sale of the Property for the---
original of this Deed shall be for the account of the Seller and---
the cost of all other internal revenue stamps for the first-----
certified copy of this Deed and of vouchers for the recordation---
thereof in the Registry of Property shall be for the account of the
Purchaser.-----

---FOURTH: The appearing parties accept the title search report---
prepared for this transaction by an independent third party and not
by the undersigned Notary. The Seller represents and guarantees to
the Purchaser that the Property is not subject to any liens or-----
encumbrances other than those mentioned in said title search-----
report. The appearing parties relieve the Notary Public executing--
this Deed from any responsibility due to errors or omissions in---
said title search report and due to any changes in the title to the
Property or in its liens and encumbrances that might occur between--
the date of the title search report and the date this Deed is-----
presented in the Registry for its inscription.-----

---FIFTH: Successors and Assigns: All of the terms, conditions---
and provisions of this Deed shall apply to and be binding upon the--
successors and assigns of the appearing parties and all the persons
claiming under or through them.-----

---SIXTH: Additional Documentation: The parties hereto hereby----
agree to execute and deliver any additional instruments and docu---
ments which may be necessary to record the Property herein trans---
ferred in fee simple in the Registry of Property in the name of the
Purchaser.-----

-----ACCEPTANCE, WARNINGS, AND EXECUTION-----
---The appearing parties fully ratify and confirm the statements---
contained herein as the true and exact embodiment of their-----
stipulations, terms and conditions. The appearing parties to this
Deed accept the same as drafted and I, the Notary, made to the----
appearing parties the necessary legal warnings concerning the-----
execution of this Deed and they were fully advised by me thereon.--

---I, the Notary, hereby certify that this Deed was read by the----
persons appearing herein; that I advised them of their right to----
have witnesses present at the execution hereof, which right they---
waived; that I advised them of the legal effect of this Deed; that--
they acknowledged that they understood the contents of this Deed---
and such legal effect; and that thereupon they signed this Deed---
before me and affixed their initials to each and every page hereof.

---I, the Notary, do hereby certify as to every thing stated or----
contained in this instrument. I ATTEST AND GIVE FAITH.-----

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