

, 22 de enero de 1987.

Señor
Clamades Bayo
Alcalde Municipal de Chepo
E. S. D.

Señor Alcalde:

A seguidas me permito dar contestación a las interrogantes que se sirvió plantearme en su atenta nota s/n, fechada el doce (12) de enero del año que empieza, en el mismo orden en que fueron planteadas éstas.

"1.-Qué se entiende por servidumbre de paso, qué limitaciones prerrogativas o derechos conlleva la misma?"

Por servidumbre de paso se entiende el derecho que tiene una finca enclavada entre otras ajenas y sin salida a camino público para exigir paso por las heredades vecinas (art. 546 del Código Civil y 557 del Código Administrativo). De allí que la servidumbre de paso constituya también una limitación al dominio de las fincas ajenas, ya que les impone el deber de tolerar la misma. De tal suerte que el Legislador, con ánimo de balancear las cargas, ha dispuesto lo siguiente:

a) El propietario de la finca que tiene que permitir el paso tiene derecho a recibir una indemnización previa por ello, consistente en el valor del terreno que se ocupe y/o en el importe de los perjuicios que se le causen, dependiendo de si la servidumbre se establece como una vía permanente o no. (V. art. 546 y 1557 del Código Administrativo citados).

b) La servidumbre de paso debe causar el menor perjuicio posible al predio sirviente que la sufre o tolera. Esta debe limitarse a las necesidades reales e imprescindibles del predio o finca dominante que la goza (v. arts. 527, 547, 548 y 550 del Código Civil y 1557 y 1561 del Código Administrativo).

Para el caso de los predios rústicos es preciso tomar en cuenta lo que establecen los artículos 1561 y 1564 del Código Administrativo, que a seguidas copio:

"Artículo 1561: El tránsito comprende, para los efectos legales, el pasaje

de personas a pie o a caballo, y de carros y ganados."

- o - o -

"Artículo 1564: Las fincas o cercados, de cualquiera clase, que obstruyeren o interceptaren, por su situación topográfica, el paso a los bosques y campos de carácter comunes, donde acostumbran ir los vecinos a rozar o a establecer labranzas precarias, tienen servidumbre de tránsito a favor de éstos, sin otra indemnización que la de los daños y perjuicios que causaren el dueño o poseedor de la finca o cercado, y bajo la pena de una multa de uno a diez balboas por cada falta que cometieren."

- o - o -

"2.- En qué circunstancias el titular de un terreno está obligado a otorgar servidumbre de paso?"

- o - o -

Conforme a las normas citadas, el titular de un terreno está obligado a otorgar o tolerar una servidumbre de paso por su terreno cuando se da la circunstancia aludida en la respuesta anterior, esto es, la existencia de una finca vecina que no tiene acceso directo o salida a una vía pública.

"3.- Cuándo se entiende que están perfeccionados los derechos de la servidumbre de paso concretamente, y que período o tiempo de uso de dicha servidumbre es necesario para dar por perfeccionado y obligarle la misma."

- o - o -

Para responder adecuadamente a esta pregunta se hace necesario distinguir, en primer lugar, las servidumbres públicas de las privadas.

Las servidumbres públicas son aquellas que se establecen en favor de una comunidad entera ya sea por mandato de la Ley, a través del procedimiento de expropiación, o por disposición expresa de sus dueños, consignada en escritura pública. En cambio, las servidumbres privadas, sólo favorecen a aquellos propietarios o poseedores de fincas que se encuentren en la circunstancia antes mencionada (finca enclavada entre otras sin salida a una vía pública). Estas últimas se establecen en virtud de título o por prescripción (art. 519 ibidem).

Luego, atendiendo al modo como se crean, las servidumbres públicas se perfeccionan: a partir de la promulgación de la Ley que las crea, a partir de la ejecutoria de la Sentencia que la decreta (cuando se trata de una expropiación), o a partir de la fecha de la inscripción de la escritura pública en el Registro de la Propiedad, cuando la establece el dueño del predio sirviente. [Por su parte, las servidumbres privadas se perfeccionan a partir del momento de la inscripción del título en el Registro Público, o por el transcurso de veinte años en que opera la prescripción (v. arts. 519 y 1764 ibidem).

Sin embargo, en esta materia debe tomarse en consideración lo establecido por el artículo 967 del Código Administrativo, que establece:

* "Artículo 967: El que haga uso de una servidumbre aparente, por un año lo menos, tiene derecho a prohibir las obras que le embaracen o impidan el uso de ella. La Policía hará efectivo ese derecho, valiéndose de los apremios legales, mientras que el Poder Judicial resuelva lo conveniente."

- o - o -

"4.- Está el o los usuarios de una servidumbre de paso obligados a pagarle al titular del terreno el derecho por el uso de la misma?"

Tal como se ha dejado expresado con anterioridad, el titular del terreno gravado con servidumbre de paso tiene derecho a recibir una indemnización por el uso de ella (art. 546 Código Civil y 1557, 1558, 1562 y 1564 del Código Administrativo). La única excepción se da en el supuesto a que se refiere el artículo 549 del mismo cuerpo legal, esto es, cuando se adquiere una finca enclavada entre otras pertenecientes también al vendedor, permitente o partidor de quien se adquirió la misma.

"5.- Está en libertad el usuario sin el consentimiento previo del titular del bien sobre el cual se establece una servidumbre de paso a incorporar el o las mejoras necesarias a objeto de un adecuado uso de la misma. Y los costos de las mejoras de la misma corren por cuenta del usuario o del titular del terreno?"

- o -

De acuerdo con lo dispuesto en los artículos 525 y 526 in fine del Código Civil, el "dueño del predio dominante (léase el usuario) podrá hacer a su costa en el predio sirviente, las obras necesarias para el uso y conservación de la servidumbre, pero sin alterarla ni hacerla más gravosa". En tanto que el dueño o titular del terreno deberá contribuir con los gastos de mantenimiento o conservación de la servidumbre de paso si utilizare en algún modo de ella.

"6.- Está contemplado dentro de la Legislación Nacional la servidumbre de paso cuando es para uso exclusivo de una familia. En el evento de aquello sea así, qué restricción o limitaciones señala la Legislación sobre el particular?"

A mi juicio, la respuesta a esta interrogante se desprende de lo expuesto en líneas anteriores, por lo que nos consideramos relevados de hacer mayores consideraciones al respecto.

"7.- Hasta dónde el titular del terreno tiene facultad para exigirle al usuario de la servidumbre de paso que varíe el predio o predios por donde ésta viene desarrollándose?"

La respuesta a esta interrogante nos la dá el artículo 527 del Código Civil, del siguiente tenor literal:

"El dueño del predio sirviente no podrá menoscabar de modo alguno el uso de la servidumbre constituida.

Sin embargo, si por razón del lugar asignado primitivamente o de la forma establecida para el uso de la servidumbre, llegara ésta a ser muy incómoda al dueño del predio sirviente o le privase de hacer en él obras o mejoras importantes, podrá variarse a su costa, siempre que ofrezca otro lugar o forma igualmente cómoda y de suerte que no resulte perjuicio alguno al dueño del predio dominante o a los que tengan derecho al uso de la servidumbre."

De dicho artículo se desprende que el titular del terreno puede exigirle al usuario el cambio del sitio donde tiene lugar la servidumbre de paso, o de la forma en que ésta opera, con base en uno de los siguientes supuestos:

- a) Que la servidumbre resulte muy incómoda para él; y
- b) Que ésta le priva de hacer obras, reparos o mejoras importantes.

No obstante, el dueño del predio sirviente (titular del terreno) "no podrá menoscabar de modo alguno el uso de la servidumbre constituida". Es decir, deberá ofrecer otro lugar para que sirva de paso al dueño del predio dominante.

"8.- Qué fuerza legal tiene la renuncia a un privilegio de servidumbre de paso por parte del beneficiario de la misma en circunstancias de que éste por ignorancia ha firmado documentos renunciando a mejorar dicha servidumbre y en otra parte solicita la compra de la misma?"

A este respecto cabe distinguir la renuncia de la servidumbre, de la renuncia a efectuarle mejoras a la misma. La primera tiene por efecto extinguir el derecho, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 528, numeral 5to., del Código Civil. En tanto que la segunda no extingue el derecho a pesar de ser válida, ya que ello es una potestad y no una obligación del usuario (art.525 y 1106 ibidem).

La renuncia al derecho de servidumbre extingue el mismo de acuerdo con el numeral 5 del artículo 528 del Código Civil, pero la decisión que al respecto se produzca debe darse tomando en cuenta lo establecido en el artículo 1741 del Código Administrativo, que transcribo para su mayor información.

"Artículo 1741: Las resoluciones que dicte la Policía son transitorias y tienen por objeto, solamente, reponer las cosas al estado que tenían antes del hecho que haya dado motivo al juicio de Policía. Estas resoluciones, cuando sean aceptadas por todas las partes, tendrán el carácter de definitivas y permanentes.

La resolución definitiva y permanente en materia de servidumbres rurales y urbanas y de juicios posesorios, corresponde al Poder Judicial, cuando las partes no se conformen con la de la Policía; pero la de ésta se cumplirá en tanto que el Poder Judicial no la revoque."

"9.- Dentro del derecho público y en un trámite de justicia correccional, administrativa y policiva se puede dar el principio de autoridad de cosa juzgada?"

Con fundamento en lo establecido en los artículos 1741 y 1742 del Código Administrativo, opino que solamente cabe hablar de cosa juzgada en asuntos de policía correccional, pero no en procesos de policía civil relativos a servidumbres rurales y urbanas, en razón de lo establecido en dichas normas legales.

Cosa juzgada implica que contra la decisión no existen medios de impugnación que permitan modificarla, lo que no se da en este último tipo de procesos.

Estimo conveniente que procure adquirir las leyes y Códigos de mayor uso en su despacho, puesto que ello es indispensable para una adecuada administración de justicia, lo que quizás pueda lograr con la colaboración del Ministerio de Gobierno y Justicia.

En la esperanza de haber absuelto debidamente su interesante consulta, me suscribo de usted,

Atentamente,

Olmedo Sanjur G.
PROCURADOR DE LA ADMINISTRACION

/mder.