

**UNIVERSIDAD RAFAEL LANDÍVAR**  
FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES  
LICENCIATURA EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES

"LA SERVIDUMBRE CIVIL GUATEMALTECA ANÁLISIS COMPARATIVO MÉXICO Y ARGENTINA"

TESIS DE GRADO

**MARINA CONCEPCION GOMEZ GARCIA**

CARNET 15698-05

QUETZALTENANGO, ENERO DE 2015

CAMPUS DE QUETZALTENANGO

**UNIVERSIDAD RAFAEL LANDÍVAR**  
FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES  
LICENCIATURA EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES

"LA SERVIDUMBRE CIVIL GUATEMALTECA ANÁLISIS COMPARATIVO MÉXICO Y ARGENTINA"

TESIS DE GRADO

TRABAJO PRESENTADO AL CONSEJO DE LA FACULTAD DE  
CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES

POR  
**MARINA CONCEPCION GOMEZ GARCIA**

PREVIO A CONFERÍRSELE  
EL GRADO ACADÉMICO DE LICENCIADA EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES

QUETZALTENANGO, ENERO DE 2015  
CAMPUS DE QUETZALTENANGO

## **AUTORIDADES DE LA UNIVERSIDAD RAFAEL LANDÍVAR**

RECTOR: P. EDUARDO VALDES BARRIA, S. J.  
VICERRECTORA ACADÉMICA: DRA. MARTA LUCRECIA MÉNDEZ GONZÁLEZ DE PENEDO  
VICERRECTOR DE INVESTIGACIÓN Y PROYECCIÓN: DR. CARLOS RAFAEL CABARRÚS PELLECCER, S. J.  
VICERRECTOR DE INTEGRACIÓN UNIVERSITARIA: P. JULIO ENRIQUE MOREIRA CHAVARRÍA, S. J.  
VICERRECTOR ADMINISTRATIVO: LIC. ARIEL RIVERA IRÍAS  
SECRETARIA GENERAL: LIC. FABIOLA DE LA LUZ PADILLA BELTRANENA DE LORENZANA

## **AUTORIDADES DE LA FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES**

DECANO: DR. ROLANDO ESCOBAR MENALDO  
VICEDECANO: MGTR. PABLO GERARDO HURTADO GARCÍA  
SECRETARIO: MGTR. ALAN ALFREDO GONZÁLEZ DE LEÓN

**NOMBRE DEL ASESOR DE TRABAJO DE GRADUACIÓN**  
LICDA. GABRIELA ISABEL QUIROA CABRERA

**TERNA QUE PRACTICÓ LA EVALUACIÓN**  
MGTR. GUSTAVO ADOLFO SIGÜENZA SIGÜENZA

## **AUTORIDADES DEL CAMPUS DE QUETZALTENANGO**

DIRECTOR DE CAMPUS: P. MYNOR RODOLFO PINTO SOLIS, S.J.

SUBDIRECTOR DE INTEGRACIÓN  
UNIVERSITARIA: P. JOSÉ MARÍA FERRERO MUÑIZ, S.J.

SUBDIRECTOR ACADÉMICO: ING. JORGE DERIK LIMA PAR

SUBDIRECTOR ADMINISTRATIVO: MGTR. ALBERTO AXT RODRÍGUEZ

Quetzaltenango, 29 de noviembre de 2011

Señores

Coordinación de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales

Universidad Rafael Landívar

Campus Quetzaltenango

Ciudad

Respetables Señores:

De manera atenta y con el respeto que se merecen me dirijo a ustedes, con el objeto de rendir el dictamen respectivo conforme al nombramiento que me fue otorgado para asesorar a la estudiante Marina Concepción Gómez García en la elaboración del trabajo de Tesis, titulado La Servidumbre Civil Guatemalteca, Análisis Comparativo México y Argentina, previo a su graduación de Licenciada en Ciencias Jurídicas y Sociales y los títulos de Abogada y Notaria.

Es satisfactorio para mí, informarles que la estudiante Marina Concepción Gómez García, realizó con mucha dedicación y diligencia su trabajo de Tesis, atendiendo todas las observaciones y sugerencias en la selección de tema, bibliografía y técnicas de investigación.

Es de hacer notar, que en la investigación realizada se puede observar una secuencia lógica y ordenada, que será de mucha utilidad en la formación técnica de los estudiantes y de apoyo y referencia para los profesionales de Derecho. Contando con conclusiones y recomendaciones, en las que se sintetizan los aspectos principales de los temas desarrollados, llenando los requisitos, formalidades y etapas de rigor que el presente trabajo de investigación amerita.

Por todo lo anterior al presentar este dictamen y cumpliendo con el cargo en mí depositado estimo conveniente darle mi aprobación al trabajo de tesis de la estudiante Gómez García para la finalidad a la que esta designada.

Cordialmente,



Licenciada  
Gabriela Isabel Quiroa Cabrera  
Abogada y Notaria

Licda. Gabriela Isabel Quiroa Cabrera

Abogada y Notaria



**Universidad  
Rafael Landívar**  
Tradición Jesuita en Guatemala

**FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES  
No. 071-2013**

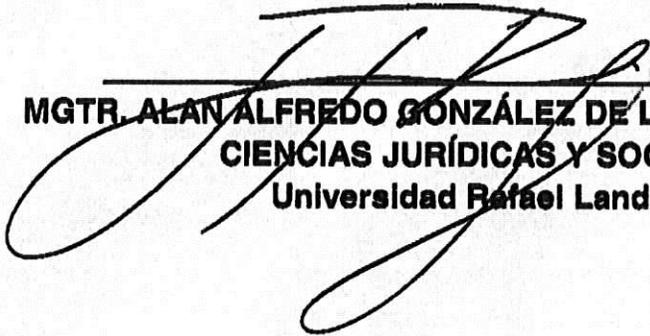
### **Orden de Impresión**

De acuerdo a la aprobación de la Evaluación del Trabajo de Graduación en la variante Tesis de Grado de la estudiante MARINA CONCEPCION GOMEZ GARCIA, Carnet 15698-05 en la carrera LICENCIATURA EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES, del Campus de Quetzaltenango, que consta en el Acta No. 07481-2013 de fecha 19 de septiembre de 2013, se autoriza la impresión digital del trabajo titulado:

**"LA SERVIDUMBRE CIVIL GUATEMALTECA ANÁLISIS COMPARATIVO MÉXICO Y ARGENTINA"**

Previo a conferírsele el grado académico de LICENCIADA EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES.

Dado en la ciudad de Guatemala de la Asunción, a los 28 días del mes de enero del año 2015.

  
**MGTR. ALAN ALFREDO GONZÁLEZ DE LEÓN, SECRETARIO**  
**CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES**  
**Universidad Rafael Landívar**



## **Agradecimientos**

**A Dios:** Ser supremo que me dio la sabiduría, entendimiento e inteligencia para realizar esta investigación.

**A mis Padres:** (Emilio Gómez y Rufina García). Por apoyarme y ser parte de este sueño cada instante de mi vida, formarme y brindarme ese ejemplo espiritual y social día a día.

**A mis Hermanos y Cuñado:** Por el apoyo brindado e incondicional en cada momento y ser parte de este logro.

**A mis Sobrinos:** Por haberme acompañado en los momentos de alegría de cada etapa de estudio.

**A mis Abuelas y Abuelos:** Por el ejemplo y apoyo incondicional.

**A mis Compañeros:** Por el apoyo y los momentos de compañerismo compartidos en cada salón de estudio de nuestra querida universidad.

**A mi Universidad Rafael Landívar:** Por ser la semilla del saber y fomentar durante los años de estudio los valores Ignacianos.

**A mis Catedráticos y Catedráticas:** Por brindarme sus conocimientos, morales, profesionales, jurídicos y ser formadores en la aplicación del derecho en nuestra vida personal y social.

**A los Profesionales  
del Derecho:**

Por haber compartido sus conocimientos y enseñanzas  
en el recorrido de mi formación

**A Usted:**

Con gratitud

## **Dedicatoria**

A Dios, por ser el camino, verdad y vida, consagro y brindo el éxito alcanzado, para que con su misericordia me permita adquirir los triunfos deseados, y a mis padres, por ser el pilar esencial en mi vida personal y así llegar a culminar mis estudios como profesional.

## Índice.

	Pág.
<b>INTRODUCCIÓN.....</b>	<b>1</b>
<b>CAPÍTULO I.....</b>	<b>4</b>
<b>DERECHOS REALES.....</b>	<b>4</b>
1.1. Derechos Reales y Derechos Personales.....	4
1.1.1 Concepto.....	4
1.1.2 Elementos de los Derechos Reales.....	4
1.1.3 Naturaleza Jurídica.....	5
1.1.4 Caracteres Específicos.....	6
1.1.5 Clasificación de los Derechos Reales.....	8
1.1.6 Derechos Reales en el Código Civil.....	10
1.1.7 Enumeración de los Derechos Reales.....	11
1.1.8 Número de los Derechos Reales.....	11
1.2.1 Antecedentes.....	12
1.2.2 Generalidades.....	12
1.2.3 Definición.....	13
1.2.4 Clasificación.....	13
1.2.5 Definición.....	17
1.2.6 Características.....	19
1.2.7 Naturaleza Jurídica.....	19
1.2.8 Elementos.....	19
1.2.9 Clasificación.....	19
<b>CAPÍTULO II.....</b>	<b>21</b>
<b>SERVIDUMBRE CIVIL GUATEMALTECA.....</b>	<b>21</b>
2.1 Generalidades.....	21
2.1.1. Concepto.....	21
2.1.2 Naturaleza Jurídica.....	22
2.1.3 Características del Derecho de Servidumbre.....	23
2.1.4 Clasificación de las Servidumbres.....	25

2.1.5	Constitución de las Servidumbres.....	27
2.1.6	Objeto y Sujeto de la Servidumbre.....	29
2.1.7	Modificación de las Servidumbres.....	29
2.1.8	Contenido del Derecho de Servidumbre.....	30
2.1.9	Fundamento.....	31
2.1.10.	Causas de Extinción de las Servidumbres.....	32
2.1.11	Derechos y Obligaciones.....	34
2.1.12	Protección de las Servidumbres.....	37
2.2.	Servidumbres Legales.....	38
2.2.1	Servidumbre de Acueducto.....	38
2.2.2	Servidumbre de Saca de Agua y Abrevadero.....	45
2.2.3	Servidumbre Legal de Paso.....	47
2.2.4	Servidumbres Voluntarias.....	50
2.2.5	Extinción de la Servidumbres Voluntarias.....	51
<b>CAPÍTULO III.....</b>		<b>53</b>
<b>SERVIDUMBRE CIVIL MEXICANA.....</b>		<b>53</b>
3.1.	Definición.....	53
3.1.2.	Elementos.....	53
3.1.3	Caracteres Generales.....	54
3.1.4	Limitaciones a la Propiedad.....	55
3.1.5	Clasificación.....	56
3.1.6	Forma de Constitución de La Servidumbre.....	59
3.1.7.	Principios Generales de la Servidumbre.....	60
3.1.8	Servidumbres Legales.....	61
<b>CAPÍTULO IV.....</b>		<b>70</b>
<b>SERVIDUMBRE CIVIL ARGENTINA.....</b>		<b>70</b>
4.1.	Nociones Generales.....	70
4.1.1.	Origen de la Servidumbre Argentina.....	70
4.1.2.	Definición.....	70

4.1.3	Caracteres.....	71
4.1.4	Condiciones para su Existencia.....	72
4.1.5	Predio dominante y Predio Sirviente.....	72
4.1.6	Clasificación.....	73
4.1.7	Modos de Adquirir la Servidumbre.....	75
4.1.8.	Constitución.....	76
4.1.9.	Derechos del Propietario, Predio Dominante.....	77
4.1.10.	Obligaciones y Derechos del Propietario Predio Sirviente.....	79
4.1.11.	Extinción.....	80
4.1.12.	Servidumbres Prediales.....	82
 <b>CAPÍTULO V.....</b>		<b>88</b>
<b>COMPARACIÓN ENTRE LAS LEGISLACIONES DE GUATEMALA, MÉXICO Y ARGENTINA.....</b>		<b>88</b>
	Titulo I. Derechos Reales.....	88
	Título II Similitudes y Diferencias, Guatemala y México.....	89
	Título III Similitudes y Diferencias, Guatemala, Argentina.....	93
	Título IV Deficiencias.....	96
 <b>CONCLUSIONES.....</b>		<b>98</b>
<b>RECOMENDACIONES.....</b>		<b>100</b>
<b>BIBLIOGRAFÍA.....</b>		<b>101</b>
<b>ANEXOS.....</b>		<b>104</b>

## **Resumen.**

La servidumbre civil proviene de la institución jurídica basada en el derecho romano, la cual tiende a tener una relación entre dos inmuebles, siendo el primer inmueble, en el que se constituye la servidumbre, y el segundo es el que sufre el gravamen, siendo la servidumbre civil inseparable a la finca.

Es así como la servidumbre civil tanto guatemalteca, mexicana y argentina, realizan su origen en los derechos reales, determinando una relación de derecho, la cual ejerce el titular, para obtener un poder directo e inmediato sobre la cosa o bien obteniendo así un aprovechamiento completo de la misma.

Tomando en cuenta que la servidumbre civil es un gravamen impuesto sobre un predio para el uso de otro de distinto dueño, en la actualidad es poco aplicable por los titulares, ya que estos desconocen la aplicabilidad de las misma, por no contar con una asesoría jurídica, o por no contar con la información necesaria de cómo, porque y para qué es aplicable la servidumbre civil.

Al igual que en la legislación guatemalteca, mexicana y argentina las tres cuentan con una misma relación en cuanto a su definición, características, clasificación, naturaleza jurídica, es por eso que es importante la presente investigación ya que al realizar la comparación se determina que cada una de las legislaciones descritas cuenta con una legislación amplia permitiendo así un pleno desarrollo y facilidad para las personas al momento de realizar una servidumbre de acuerdo a la necesidad que se requiere.

## INTRODUCCIÓN.

En los primeros estudios del derecho no se conoce la distinción entre los derechos personales y derechos reales, de esta forma se puede realizar la referencia a Roma ya que en esta época todo se funde en el derecho real, la patria potestad, la manus y la tutela, se consideraban como verdaderos derechos reales en el sentido de la trascendencia de un poder inmediato y directo, también existía una igualdad jurídica procesal estableciendo que la legis acciones, en la legis actio sacramento, servía para todos los derechos ya que está se encontraba en una sola fórmula.

De esta manera se estipula que la servidumbre tanto en la legislación guatemalteca, mexicana y argentina tiene origen en los derechos reales, por lo cual cabe plantear la siguiente interrogante, ¿Cómo se regula jurídica y doctrinariamente la servidumbre civil, guatemalteca, mexicana y argentina? Se determina que las servidumbres legalmente se encuentran reguladas en el Código Civil guatemalteco, Código Civil mexicano y el Código Civil argentino, instrumentos legales que fueron las principales unidades de análisis de la investigación.

Sin embargo, doctrinalmente en la actualidad se tiene poco conocimiento y aplicabilidad de la servidumbre civil, la presente investigación tiende a desarrollar cinco capítulos describiendo el primero los derechos reales y personales, concepto, naturaleza jurídica, caracteres, clasificación, mismos que son el fundamento del cual parte el derecho de servidumbre.

Los derechos reales de goce se estipulan como los derechos reales de cosa ajena, estos se pueden caracterizar por que la función económica que cumple es de conferir al titular facultades de goce, de disfrute sobre la cosa de otro, la cual establece que, es derecho de goce la servidumbre, el usufructo, el uso y la habitación, de esta forma genera facultades de goce sobre la cosa, al titular tanto del predio dominante como sirviente.

En el segundo capítulo se encuentra establecida la servidumbre civil guatemalteca, en la cual se regulan las generalidades, concepto, naturaleza jurídica, características, clasificación, constitución, objeto y sujetos, modificación, contenido, fundamento, renuncia, extinción, incumplimiento, protección, y clases.

De esta manera se puede referir a la institución de servidumbre ubicándola dentro de los derechos reales, así también hace referencia al Código Civil guatemalteco decreto ley 106, al encontrarse regulada dentro del libro II, en su título IV que trata de las “servidumbres” pero también es de suma importancia advertir que existen diferentes criterios doctrinarios sobre la naturaleza de dicha institución, ya que en la investigación realizada se logra establecer que unos la ubican dentro de los derechos reales de goce, aduciendo que dan un derecho como su nombre lo indica, disfrutar y a la vez gozar de cosa ajena como lo es en el presente caso un predio (sirviente), y (predio dominante) siempre con las limitantes de la ley y entre ellos se puede enumerar a la servidumbre, usufructo, uso, habitación, pero doctrinariamente existe otra corriente en la que ubican a las servidumbres dentro de los derechos reales limitativos de dominio ya que normalmente reducen el poder que generalmente tiene el propietario sobre su predio, y dentro de esto, los jurisconsultos enumeran a la servidumbre, usufructo, uso, habitación.

En la legislación civil guatemalteca se encuentra establecida la servidumbre de la siguiente manera, “es un gravamen impuesto sobre un predio para uso de otro predio de distinto dueño de utilidad pública o comunal, estableciendo que únicamente se abarca el aspecto pasivo como gravamen ya que en este sentido no se abarca al derecho real. De la misma manera el capítulo tercero establece a la servidumbre civil mexicana en la cual se desarrolló la definición, caracteres, limitación, clasificación, principios, clases, extinción. Y en el capítulo cuarto desarrolla a la servidumbre civil argentina, tomando en cuenta lo siguiente: origen, definición, clasificación, adquisición, derechos, obligaciones, extinción, clases.

El objetivo de la presente investigación es establecer las diferencias de la servidumbre civil de Guatemala comparada con las legislaciones de México y Argentina, así mismo se establecen las similitudes y deficiencias jurídica y doctrinariamente, que pueden presentarse en el Derecho guatemalteco, determinando un estudio concreto y significativo sobre el tema “ la servidumbre Civil guatemalteca comparada con México y Argentina” de esta manera facilitando que tanto los ciudadanos como profesionales del derecho, tengan un mejor conocimiento de lo que son las servidumbres y poder obtener una mejor aplicabilidad en el país. En el presente estudio realizado se elaboró un cuadro de cotejo para que con facilidad pueda utilizarlo como un instrumento de consulta el estudiante como investigadores, a quienes por medio de ésta investigación se les proporciona información doctrinaria, jurídica y comparativa sobre la servidumbre en el derecho comparado.

# CAPÍTULO I

## DERECHOS REALES.

### 1.1 Derecho real y derecho personal.

Es importante realizar la distinción entre las presentes clases de derechos, tomando en cuenta también son denominados derechos patrimoniales. De modo que los derechos reales tienen como objeto las cosas del mundo exterior y los derechos personales los actos del hombre que se desarrollan conforme a su actitud, de esta manera se le denominan derechos patrimoniales.

El titular de los derechos reales tiene una correlación jurídico inmediato sobre determinada cosa, mientras que en el derecho personal, la relación jurídica se refiere a otra persona, tomando en cuenta lo anterior se determina que los derechos personales son de particular a particular y los derechos reales para que sean realizados es necesaria la relación con la cosa.

#### 1.1.1. Concepto.

Derechos reales es una relación de derecho que atribuye al titular, un poder directo e inmediato sobre una cosa para aprovechamiento total del bien en forma oponible a toda la utilidad que se produce o parte de ella, puede ser de un ámbito temporal o territorial de un determinado ordenamiento jurídico.

El Código Civil guatemalteco en su artículo 442, da un concepto legal de los bienes siendo el siguiente. “Son bienes las cosas que son o pueden ser objeto de apropiación y se clasifican en muebles e inmuebles”.

#### 1.1.2. Elementos de los derechos reales: se distinguen dos elementos los cuales son:

a). “Elemento interno: consiste en el poder inmediato que cierto derecho otorga a una o más personas sobre la cosa.

b). Elemento externo: consiste en lo absoluto de ese derecho en relación a las demás personas”.<sup>1</sup>

Los elementos descritos anteriormente dan una idea clara de cómo se ejerce el derecho de cada titular al momento de ejercitar un derecho real, estableciendo que en lo interno únicamente se hace valer el derecho del titular y en el elemento externo se pone en práctica el derecho del titular.

### **1.1.3 Naturaleza jurídica.**

**1.1.3.1. “Teoría clásica: por medio de esta teoría se concibe un señorío inmediato sobre una cosa que puede hacerse valer; el titular del derecho puede ostentar un poder inmediato sobre la cosa”.<sup>2</sup>**

Esta teoría surge del Derecho Romano es por ello que se da a conocer la forma en que la persona tiene una comunicación directa con otra persona o sobre la cosa, ya que uno de los titulares debe realizar la actividad de, dar, hacer, o no hacer y el otro titular debe exigir que se cumpla con lo establecido para realizar la prestación.

**1.1.3.2. “Teoría personalista o anteclásica: trata de un conjunto de criterios doctrinarios. Las relaciones jurídicas sólo existen entre persona a persona, no entre persona y cosa”.<sup>3</sup>**

De esta manera se define, la relación que tiene el hombre o la persona titular con la cosa es únicamente con fines materiales y económicos ya que esta relación no cuenta con un fin jurídico, de manera que el titular no está obligado a hacer, por lo general es un no hacer en relación a la cosa.

---

<sup>1</sup> . Brañas Alfonso, Manual de derecho civil, libro II, Guatemala editorial estudiantil fénix, 2,007. Página 318.

<sup>2</sup> . Ochoa Marroquín Ingrid Raquel, la servidumbre como derecho real limitativo de dominio, Quetzaltenango, Guatemala Tesis de la carrera de Abogado y Notario de la División de Ciencias Jurídicas y Sociales del Centro Universitario de Occidente, de la Universidad de San Carlos de Guatemala, 2008 página 10

<sup>3</sup> *Loc.cit.*

**1.1.3.3. “Teoría ecléctica: el derecho real, se afirma, ya que tiene un lado externo y otro interno, está constituido por el poder sobre la cosa y aquel por su oponibilidad erga omnes”.<sup>4</sup>**

Esta teoría adopta los criterios de las escuelas descritas anteriormente, ya que la teoría clásica como se determinó es la potestad o señorío que se le da al titular y la teoría personalista únicamente se trata de la relación lucrativa.

#### **1.1.4 Caracteres específicos.**

a). “Desde el punto de vista objetivo: se refiere a la apropiación de una riqueza pueden ser sobre cuerpos determinados e individualizados, son susceptibles de apropiación de bienes individualmente designados o que puedan ser individualizados”.<sup>5</sup>

Así es como se determina que el objetivo de este carácter es determinar que el bien del titular este completamente concreto y definido al momento de aplicar dicha individualización de determinados bienes.

b). “El titular del derecho real es puesto en contacto de una cosa: bajo la garantía social, pudiendo reiterar directamente de ella toda la utilidad que sea susceptible de proporcionar dentro de los límites del derecho real del que se trate”.<sup>6</sup>

Se puede determinar que el derecho real proporciona derechos al titular pero éste debe respetar los términos establecidos por el mismo.

c). “Desde el punto de vista de la fuerza de realización: es un derecho de persecución, o un derecho de preferencia. El derecho de persecución, es la prerrogativa del titular de un derecho real, para el ejercicio de la cosa misma sometida a él, o sobre todo poseedor. El derecho de preferencia es una pre

---

<sup>4</sup> *Loc.cit.*

<sup>5</sup> *Ibid*, página, 13.

<sup>6</sup> *Loc.cit*

rrogativa consistente, que al momento que las personas entren en conflicto por haber adquirido diferentes derechos reales de la misma naturaleza sobre una cosa”.<sup>7</sup>

La fuerza de realización determina que el derecho de persecución es la forma que el titular obtiene derecho sobre la cosa al momento de ejercer el derecho sobre determinado bien. Y el derecho de preferencia se le da al primer titular que ha adquirido el bien.

d). “La indeterminación del sujeto pasivo y a veces del activo. Todos los ciudadanos son sujeto pasivo y si en algún momento aparece una persona particular como primera figura individualmente se ocasiona como una derivación de su posición frente a la cosa, se menciona que a diferencia de los derechos personales que en ello se manifiesta que siempre hay una obligación que cumplir por parte del titular. El sujeto activo en los derechos reales queda indeterminado ya que sus derechos pueden ser derechos subjetivamente reales o derechos medianamente determinados”.<sup>8</sup>

De esta manera se indica que no siempre se considera sujeto activo en los derechos reales ya que únicamente este derecho recae sobre titulares individualizados y expresos. Y en los derechos personales el titular siempre debe ejercer el dar, hacer de la cosa.

e). “La singularidad de la adquisición: en el derecho real únicamente se necesita el título para la adquisición en el cual se realiza la transmisión de la posesión”.

f). “El escaso poderío creador de la voluntad: los derechos reales del hombre poco pueden hacer ya que la figura del derecho real está delimitada por el derecho, y este es el que marca las líneas institucionales que la determinan en cambio los derechos

---

<sup>7</sup> Ibid, página, 14

<sup>8</sup> Loc.cit.

personales cualquier prestación que sea lícita y no ataque el ordenamiento jurídico, es apta para constituir un objeto obligacional”.<sup>9</sup>

Los derechos reales deben ser regidos y regulados como lo establecen las normas del derecho y la legislación, los derechos personales se pueden realizar de una manera correcta y concreta siempre que se respetan las normas legales o no sean contrarias a las mismas.

g). “La duración ilimitada: El derecho real tiene una duración ilimitada todos, excepto aquellos que son sustancialmente temporales, como el usufructo, el uso, la habitación. En cambio el derecho personal es temporal y transitorio, y su ejercicio se extingue cuando, satisfecha la prestación del deudor se encuentra satisfecha, desaparece la finalidad del vínculo”.<sup>10</sup>

#### **1.1.5. Clasificación de los derechos reales:**

**1.1.5.1. “Clasificación antigua: distingue al derecho real sobre la cosa propia y al derecho real sobre la cosa ajena, partiendo del derecho de propiedad, se distingue entre derechos reales similares al dominio y los derechos reales limitativos del dominio”.<sup>11</sup>**

Los derechos reales en la clasificación antigua se distingue de dos formas como lo es el derecho de propiedad, el cual se realiza de forma personal respetando los derechos que le corresponden al titular y el derecho de goce, es el que realiza el titular de un bien para uso y goce del predio dominante.

---

<sup>9</sup> Ibid, página,15

<sup>10</sup> Loc.cit.

<sup>11</sup> Ibid, , Páginas, 292

**1.1.5.2. “Clasificación moderna: es una conjunción de la doctrina italiana y alemana se afirma que los derechos reales pueden clasificarse en derechos de goce y disposición, derechos de garantía y derechos reales de adquisición”<sup>12</sup>**

En esta clasificación se realiza la separación de los derechos reales al ser ejercitados por cada titular.

El Código Civil, decreto Ley 106 de Guatemala, establece la siguiente clasificación respecto a los bienes:

**A. Bienes muebles e inmuebles:**

a.1 Cosas apropiables. Pueden ser objeto de apropiación todas las cosas que no estén excluidas del comercio por su naturaleza o por disposición de la ley.

a.2 Cosas fuera del comercio. Están fuera del comercio por su naturaleza, las que no pueden ser poseídas exclusivamente por ninguna persona, y por disposición de la ley, las que ella declara irreductibles a propiedad particular.

**B. Bienes inmuebles, por su naturaleza:**

b.1. El suelo, el subsuelo, el espacio aéreo, las minas mientras no sean extraídas, y las aguas que se encuentran en la superficie o dentro de la tierra.

b.2 Los árboles y plantas mientras estén unidas a la tierra, y los frutos no estén cosechados.

**C. Por su incorporación:**

c.1 Las construcciones adheridas al suelo, de manera fija y permanente;

c.2 Las cañerías conductoras de agua, gas o electricidad, incorporadas al inmueble;

c.3 Los ferrocarriles y sus vías; las líneas telegráficas y telefónicas, y las estaciones radiotelegráficas fijas;

---

<sup>12</sup> *Loc.cit.*

#### **D. Incorporales:**

d.1 Los muelles, los diques y construcciones que, aun cuando sean flotantes, estén destinados por su objeto y condiciones a permanecer en un punto fijo de un río, lago, o costa.

#### **E. Por su destino:**

e.1. Los viveros de animales, palomares, estanques de peces o criaderos análogos, mantenerlos unidos de modo permanente a la finca.

#### **F. Bines muebles, por su destino:**

f.1. Los bienes que pueden trasladarse de un lugar a otro, sin menos cabo de ellos mismos ni del inmueble donde estén colocados.

f.2. Las construcciones en terreno ajeno, hechas para un fin temporal.

f.3. Las fuerzas naturales susceptibles de apropiación.

#### **G. Por analogía:**

g.1. Las acciones o cuotas y obligaciones de las sociedades accionadas, aun cuando estén construidas para adquirir inmuebles, o para la identificación u otro comercio sobre ésta clase de bienes.

g.2 Los derechos de crédito referentes a muebles, dinero o servicios personales.

g.3 Los derechos de autor o inventos comprendidos en la propiedad literaria, artística e industrial.

**1.1.6. Derechos reales en el Código Civil guatemalteco:** contiene éste cuerpo legal en el libro segundo, de los bienes, de la propiedad, y demás derechos reales, desarrollándolos conforme a un esquema de clasificación, si no concretándose, a hacer y desarrollar una enumeración de los mismos.

De ésta manera el Código Civil guatemalteco regula los derechos reales y es de esta forma que los ciudadanos aplican sus derechos respetando lo que regula la legislación y respetando los derechos que le corresponde a cada titular.

### **1.1.7 Enumeración de los derechos reales:**

- a. "Propiedad: el titular debe practicar un amplio e inmediato goce, y disfrute de la cosa.
- b. Posesión: no implica la tenencia de la cosa, si no el ánimo de aprovecharse teniendo título o no del mismo.
- c. Usucapión: prescripción adquisitiva que se basa en la posesión.
- d. Accesión: deviene de la propiedad en cuanto a los frutos naturales.
- e. Usufructo: aprovechamiento de los frutos y goce de la cosa.
- f. Servidumbres: relación directa de dependencia entre dos o más bienes inmuebles.
- g. Hipoteca y prenda: la hipoteca recae sobre bienes inmuebles y la prenda sobre bienes muebles, de esta manera se garantiza la obligación de cada acreedor." <sup>13</sup>

De esta forma se enumeran los derechos reales y se atribuye a cada uno de ellos la función que deben ejercer en la legislación y la forma que debe constituirse en cada titular o particular.

### **1.1.8. El número de los derechos reales.**

Los sistemas numerus clausus y numerus apertus:

"La enumeración de los derechos reales se sintetiza en dos sistemas encontrados, numerus apertus, es fundada en el criterio que los particulares pueden crear dada la diversidad del negocio jurídico, figuras de derechos reales no consignados en la ley. Y los números clausus: preconizan que no existen más derechos reales que los taxativamente legislados, pero en el Derecho Romano no se admitieron más derechos reales que los expuestos por la ley, no así en el derecho germano, donde existió la posibilidad de crear nuevos tipos con efectos jurídicos, éste sistema tradujo un verdadero caos en lo que al control de la propiedad se refiere. La doctrina moderna se inclina por la tesis de numerus clausus y vierte los siguientes argumentos."<sup>14</sup>

---

<sup>13</sup>Brañas Alfonso, Op.cit, pág, 293

<sup>14</sup> Flores Juárez Juan Francisco, los Derechos Reales, Guatemala, editorial praxis división editorial Vásquez industria litográfica, 2,006, pág.23

1. “El derecho real supone una obligación pasiva para los terceros.
2. La construcción de los derechos reales implica la observancia de ciertas formalidades contenidas en la ley.
3. El sistema *numerus apertus*, se dice finalmente, no cabe duda que introduce la confusión y desorden ya que los *numerus clausus* tiene la ventaja de uniformar toda la gama de derechos sobre las cosas.”<sup>15</sup>

Se puede determinar que los *Numerus Clausus* y *Numerus Apertus*, rige los derechos de los particulares en determinadas ocasiones, es de ésta manera que los *Numerus Apertus* son regidos por ellos mismos ya que no deben estar precisamente regidos por la ley. Mientras que los *numerus clausus* se encuentran regidos por la legislación.

## **Derecho real de goce:**

### **1.2.1. Antecedentes:**

“Los derechos reales de goce únicamente realizan la clasificación de las servidumbres, las cuales son de disfrute para los titulares que adquiere un beneficio propio”.<sup>16</sup>

### **1.2.2. Generalidades:**

“Los derechos reales eran conocidos o denominados como derechos reales sobre la cosa ajena ya que es el titular del predio sirviente el que se sirve de ésta para un beneficio propio y el titular del predio dominante es el que presta el servicio a una persona individual o de forma colectiva, ya que el titular del predio sirviente únicamente realiza uso o disfrute del bien mueble o inmueble”<sup>17</sup>.

Se define el derecho real de cosa ajena, como derecho o soberanía que se le da a un titular particular para realizar actividades o derechos sobre una cosa que no es de su propiedad. Se puede mencionar que puede ser limitativo para el propietario ya

---

<sup>15</sup> *Ibíd.* Pág.24

<sup>16</sup> Brañas Alfonso, óp.cit. página, 322

<sup>17</sup> *Loc.cit.*

que este debe prestar el servicio del bien propio en beneficio de otro, y limitados ya que ambos titulares únicamente confieren facultades para el uso, goce y disfrute del mismo.

### **1.2.3. Definición:**

El derecho real de goce es el derecho que se le confiere a una persona para realizar el uso, goce o disfrute de una cosa o bien inmueble ya que este uso puede ser temporal o permanente.

### **1.2.4. Clasificación:**

#### **1.2.4.1. El usufructo:**

**a). Definición:** el usufructo es un derecho que se obtiene al utilizar el patrimonio o propiedad de otro en beneficio propio tomando en cuenta que debe respetar las limitaciones y cumplir con las obligaciones de uso y disfrute.

**b). Naturaleza jurídica:** antiguamente el derecho de usufructo se conocía como una servidumbre personal ya que limita el derecho ajeno de la propiedad, éste derecho se dio a partir de la Revolución Francesa. Como una desmembración del derecho de propiedad.

**c). Elementos:** los elementos del usufructo pueden ser constituidos de la siguiente manera:

c.1. Elementos subjetivos o personales:

a). Nudo propietario: el propietario del bien otorga o confiere derechos de gozar o disfrutar del bien de su propiedad, siempre respetando las estipulaciones que determinan la legislación respecto al usufructo.

b). Usufructuario: es la persona o titular a la que se le concede el usufructo para beneficiarse del uso y goce del bien. Según el Código Civil guatemalteco establece

que los derechos del usufructuario son los siguientes: Los frutos naturales pendientes al tiempo de comenzar el usufructo, pertenecen al usufructuario, salvo las obligaciones a que tales frutos estén afectos con anterioridad. Los pendientes al tiempo de extinguirse el usufructo, pertenecen al propietario. El dueño de los frutos pendientes al constituirse o al terminarse el usufructo, es quien debe pagar los gastos del cultivo del año rural correspondiente.

c.2. Elementos objetivos o reales:

a. Bienes muebles o inmuebles: es el goce que realiza el titular de los bienes muebles o inmuebles sobre ellos, ya que estos pueden ser corporales o incorporales, y este genera para el titular de derechos y obligaciones sobre el uso y goce del bien.

**d). Características:**

a. Es un derecho subjetivo. Son los derechos que se le otorgan al usufructuario de los bienes que gozará y disfrutará, y de esta forma se le protegerá de terceros.

b. Derecho real limitado por excelencia.

c. Es absoluto. Estos se emplean jurídicamente para calificar los derechos que se producen o afectan a personas determinadas.

d. Participa de la “reipersecutoriedad” de manera que el derecho real persigue únicamente a la cosa y no a la persona al momento del cumplimiento de la obligación.

e. Supone un gravamen para el inmueble o la propiedad con libertad de quien sea propietario.

f. Incurre sobre la cosa ajena.

**e). Clasificación:** se determinan varias clasificaciones, como las siguientes.

**a. Por la persona.**

1. Simple. Es la facultad que se le atribuye a una persona.

2. Múltiple. Esta forma es atribuida a varias personas y pueden ser de la siguiente manera.

3. Simultáneo. Determina los derechos y obligaciones que se dan por motivos de herencia que se atribuye a una persona o varias al momento de gozar las facultades atribuidas.

4. Sucesivo. Se atribuye el goce a las personas pero de forma separada por ser una antes de otra al momento del goce de la cosa.

**b). Por las cosas.**

1. Propio o normal. Se da en cosas que no pueden ser consumidas por los titulares.

2. Impropio o anormal. Se realiza en cosas que puede consumir cualquiera de los titulares.

3. Singular. Recae sobre cosas que están determinadas por el derecho.

4. Universal. Éste se da al momento de recaer sobre el bien o patrimonio.

**c). Por el objeto.**

1. Usufructo sobre cosas: este tipo de cosas se encuentran en la actividad del hombre ya que pueden ser de utilidad comercial o de uso y goce propio.

2. Usufructo sobre derechos. Este tipo de derechos son propios de la persona ya que no pueden ser ejercidos por personas ajenas al derecho real.

**d). Por su origen.**

1. Legales. Se encuentran regulados en la legislación y es de esta forma que se constituye al momento de ser ejercitadas por los particulares.

2. Voluntarios. Se realiza a través de los títulos o contratos entre particulares y por testamento.

**e). Por su duración.**

1. Vitalicio. Se realiza por tiempo permanente, ya que éste se determina en relación a la vida del beneficiario.

2. A plazo. Este puede ejercerse por tiempo fijo o determinado.

## **f). Los frutos:**

Es el propietario o titular, el que tiene derecho sobre los frutos que se producen en el bien, pero antiguamente los frutos se clasificaban en naturales, civiles e industriales. Y en la actualidad se definen de dos formas siendo las siguientes:

1. Frutos naturales. Estos frutos son los que se desarrollan conforme a las fuerzas naturales y es de esta manera que el hombre hace utilidad de los mismos.
2. Frutos civiles: Estos son los que se producen por acuerdo de los titulares, adquiriendo una obligación o un derecho, como por ejemplo la cantidad de dinero que adquiere el acreedor por la cantidad de dinero dada al deudor.

El artículo 703 del Código Civil guatemalteco establece: “al usufructuario pertenecen los frutos naturales y civiles que los bienes produzcan ordinaria y extraordinariamente, salvo las limitaciones establecidas en el título en que se constituya”.

Lo establecido en ese Código Civil guatemalteco manifiesta que el usufructuario tiene derecho al goce de esos frutos que se perciban no importando si son civiles o naturales.

### **f.1. Extinción del usufructo en el Código Civil guatemalteco.**

Establece en su artículo 738 la forma que se extingue el usufructo, determinándolo de la siguiente manera:

1. “Por muerte del usufructuario
2. Por vencimiento del plazo, por el cual se constituyó, o por realizar la condición resolutoria a la cual estaba sujeto al usufructo.
3. Por la reunión del usufructo y de la propiedad en una misma persona; pero si la reunión se verifica en una sola cosa o parte del usufructuado, en lo demás subsistirá el usufructo;
4. Por prescripción.
5. Por renuncia del usufructuario, salvo lo dispuesto respecto de las renunciaciones hechas en fraude de acreedores;
6. Por la pérdida de la cosa usufructuada. Si la destrucción no es total, el derecho continua sobre el resto; y

7. Por la anulación o cesación del derecho del que constituyó el usufructo”.

Según lo establecido en el Código Civil guatemalteco, se determinan las causa por las que puede terminar un contrato, el plazo en que se puede adquirir el bien o parte del mismo por un tiempo determinado y la forma que prescribirá ya que por un plazo explícito el usufructuario gozará de la cosa.

#### **1.2.4.2. El uso y la habitación:**

##### **1. Definición:**

Es un derecho temporal y real, por naturaleza vitalicio, para usar de los bienes ajenos sin alterar su forma, ni substancia y de carácter intransmisible.

El artículo 745 del mismo cuerpo legal establece como definición de uso la siguiente: “El uso da derecho de servirse de cosa ajena o de aprovecharse de los frutos de ella, en cuanto basten para las necesidades del usuario y de su familia”.

Se puede determinar que el uso es un derecho que adquiere la persona en beneficio propio, siempre viendo las necesidades que tenga y los beneficios que obtendrá al momento de servirse de la cosa ajena.

##### **Habitación:**

##### **1. Definición:**

Este derecho se recibe al momento de realizar uso sobre un inmueble, puede ser una finca urbana, pero no se realiza el uso de todo el bien sino únicamente parte del mismo.

Y es de esta manera que el mismo Código Civil define a la habitación de la siguiente manera: en su artículo, 746, “La habitación se limita a que sea necesario para quien tiene el derecho y para su familia, aun cuando no la haya tenido en el momento de constituirse tal derecho”.

Se puede determinar que la habitación trata únicamente de ocupar determinado inmueble en beneficio propio de terceras personas, éste puede ser de forma personal como colectiva.

## **2. Características tanto del uso como de la habitación:**

- a. Se determina que tanto el uso como la habitación se encuentran regulados en el Código Civil guatemalteco ya que este es el título por el cual se encuentran constituidos.
- b. Los derechos tanto del uso como de la habitación son propios de la persona ya que estos no se pueden enajenar, gravar ni arrendar.
- c. Para el uso y la habitación, se debe tomar en cuenta que para disfrutar de los mismos, debe presentarse una garantía y realizar una descripción del estado en que se encuentra el inmueble.
- d. El derecho de uso y habitación se pierden por el abandono, o porque el usufructuario no realice el uso de su derecho por cierto tiempo.

## **3. Diferencias entre el uso y la habitación:**

“La diferencia se encuentra en el carácter restrictivo del uso y la habitación en relación al usufructo.

- a. El uso: como ya se dijo, únicamente permite el uso y la percepción de ciertos frutos, cuando tal cosa sea factible.
- b. El usufructo: es al que pertenecen todos los frutos civiles y naturales, que los bienes producen ordinaria y extraordinariamente.
- c. La habitación: la nota restrictiva se acentúa en virtud de que éste derecho, como ya se dijo solo es relativo a los bienes inmuebles”.<sup>18</sup>

Las diferencias que se describieron, pueden determinar un derecho de otro y es así como los titulares gozan de los mismos, siendo estos de diferente forma.

---

<sup>18</sup> Flores Juárez Juan, Óp. Cit., pág. 87

## **Derechos reales limitativos de dominio:**

### **1.3.1 Definición:**

Se da por medio de los actos jurídicos y limitaciones derivadas de la ley ya que el propietario reduce el poder que tiene sobre los bienes, esto puede ser por el uso o la utilidad que se le da al mismo o también por el acuerdo voluntario de las partes.

### **1.2.2. Características:**

- a. Debe ser aprobada, de forma expresa de manera especial.
- b. Por medio de éste se genera un derecho a la indemnización, la obligación, intervención de la limitación singular.
- c. Es el derecho o poder que posee el propietario sobre la cosa.

### **1.2.3. Naturaleza jurídica:**

Los derechos reales limitativos de dominio se pueden concebir por su naturaleza jurídica, y así mismo también es llamada carga real, y es de ésta forma que viene a ser una obligación sobre un predio o inmueble.

### **1.2.4. Elementos:**

- a. Carga. Es la obligación que recae sobre alguien o algo,
- b. Predio sirviente. El bien inmueble sobre el que se impone el gravamen,
- c. Predio dominante. Se determina que es el inmueble que goza y disfruta de la carga.

### **1.2.5. Clasificación:**

Entre las limitaciones de propiedad predial se pueden definir las siguientes:

- a. Las que tienen por objeto la utilidad pública: Entre este objeto se determina la conservación de bosques, el paso por las orillas de los ríos, navegación y separación de caminos, entre éstas se mencionan las obras públicas.
- b. Las que tienen por objeto la utilidad privada: En éste caso el propietario de un bien inmueble otorga derechos a otra, la cual se sirve del inmueble en beneficio propio.

**1.3.6. Algunos jurisconsultos le dan la categoría de derechos reales limitativos de dominio a los siguientes.**

- a. Hipoteca. Grava los bienes como garantía del cumplimiento de una obligación.
- b. Prenda. Por el cual una cosa mueble se constituye en garantía.
- c. Usufructo. Derecho de disfrutar los bienes ajenos con la obligación de conservar su forma y sustancia.
- d. Uso. Derecho de percibir los frutos de cosa ajena.
- e. Habitación. Facultad de ocupar cosa ajena.
- f. Servidumbre. Gravamen impuesto sobre un inmueble en beneficio de otro.
- g. Censos. Se constituyen cuando se sujetan algunos bienes inmuebles al pago de un crédito por tiempo determinado.

## CAPÍTULO II.

### SERVIDUMBRE CIVIL GUATEMALTECA.

Antiguamente las legislaciones sólo concebían la servidumbre como constituida en distintos dueños de bienes inmuebles. El Código Civil de Guatemala aceptó la tendencia predial, esto es, que puede la servidumbre ser constituida sobre una finca a favor de otra del mismo dueño, o sea de quien constituye la servidumbre.

#### 2.1 Generalidades:

“La servidumbre para algunos autores, es un derecho real limitativo del dominio, y para otros un derecho real de goce también, son en cierta forma, limitativos del dominio, en cuanto sustraen el goce de la cosa al propietario, en razón de su propia voluntad como constituyente del derecho”.<sup>19</sup>

En el derecho real de servidumbre, el derecho de propiedad se limita porque sobre determinada parte de un bien inmueble el propietario no puede ejercer sus facultades como tal.

Es de esta manera que el propietario titular del inmueble ejerce de una forma restrictiva el derecho real que tiene sobre un inmueble ya que la servidumbre puede ser de servicio tanto para una persona individual en beneficio propio o económico, o para los servicios de los demás.

#### 2.1.1 Concepto:

“Un derecho real perteneciente al dueño de un fondo sobre otro fondo ajeno, por el que puede exigir del dueño de éste, que sufra la utilización de su fondo de algún modo, o se abstenga de ejercer ciertas facultades inherentes a la propiedad”.<sup>20</sup>

---

<sup>19</sup> Brañas Alfonso, Óp. Cit. Pág. 332

<sup>20</sup> *Loc. cit.*

El Código Civil guatemalteco define a la servidumbre de la siguiente manera. “El gravamen impuesto sobre un predio para uso de otro predio de distinto dueño o para la utilidad pública o comunal”.

En el mismo precepto legal, dispone que el propietario de dos fincas, pueda gravar una de ellas como servidumbre en beneficio de la otra. Esta disposición, como puede verse constituye una excepción al concepto de la definición legal del derecho de servidumbre.

En relación al concepto del derecho de servidumbre dispone el mismo Código que la servidumbre consiste en no hacer o tolerar; y para que al dueño del predio sirviente pueda exigir la ejecución de un hecho, es necesario que esté expresamente determinado por la ley o en el acto (contrato o sentencia judicial) en que se constituyó la servidumbre.

El derecho de servidumbre se realiza con el fin de un beneficio para la parte dominante que se sirve del predio sirviente, en beneficios prediales o personales.

El Código Civil aclara que el inmueble a cuyo favor está constituida la servidumbre se llama predio dominante; y el inmueble que la sufre, predio sirviente.

### **2.1.2 Naturaleza jurídica:**

En la naturaleza jurídica de la servidumbre fue considerada como una medianería y por otra parte como una forma de copropiedad, por ello a continuación la diferenciamos de la siguiente manera:

a). “Inseparabilidad: naturaleza real de este derecho e indica que el cambio de propietario por ninguna circunstancia modifica la situación de la servidumbre ya que la servidumbre se encuentra vinculada a los predios y no a las personas, de esta manera su carácter es de inmueble ya que únicamente se establece a heredades.

b). Indivisibilidad: si el predio sirviente se encuentra fragmentado por medio de enajenaciones parciales, la servidumbre persiste, esto implica que ninguna

servidumbre podrá establecerse sobre este predio o en su provecho sin tener en consentimiento de todos los copropietarios de manera que la servidumbre no puede empezar ni activa ni pasivamente a favor de una parte indivisa.

c). Perpetuidad: únicamente las servidumbres se han perfilado con esta característica dentro de los derechos reales, pero a la vez debe tomarse la causa por la que es constituida, ya que la servidumbre se realiza entre derechos reales desmembrados de la propiedad, la que es perpetua ya que esta viene del carácter que une a la servidumbre a un predio.

d). Accesoriedad: la servidumbre es un derecho accesorio, de manera que se encuentra ligado al predio dominante es de esta forma que no pueden ser cedidos ni embargados e hipotecados separadamente, o desprendidos del predio dominante para ser transportados a otros, ya que estos únicamente se transmiten necesariamente con la propiedad del predio dominante, de manera que son de persona a persona<sup>21</sup>.

### **2.1.3. Características del derecho de servidumbre:**

1. “Es un derecho de disfrute sobre parte de cosa ajena, o excepcionalmente de cosa propia cuando una misma persona es dueña del predio dominante y del sirviente”.<sup>22</sup>

Este derecho de goce se da en titulares que no son propietarios del mismo predio ya que de ser propietario del mismo predio este tendría el disfrute y ventajas para él mismo y no tendría inconveniente se ser titular sirviente.

2. “La constitución del derecho de servidumbre debe obedecer a la satisfacción de una determinada necesidad del predio dominante”<sup>23</sup>

3. “El dueño del predio sirviente sólo queda obligado a abstenerse de ejecutar ciertas facultades sobre el mismo, que por el derecho de propiedad legalmente le corresponde”.<sup>24</sup>

El dueño del predio dominante debe respetar la obligación que ha acordado con el dueño del titular sirviente,

---

<sup>21</sup> Planiol Marcel, Tratado Elemental de Derecho Civil Los Bienes, editorial José M Cajica Puebla México, 1972, pág., 112, 113.

<sup>22</sup> Ochoa Marroquín Ingrid Raquel, Óp. Cit. Pág. 44.

<sup>23</sup> *Loc. cit*

<sup>24</sup> *Loc. cit*

4. “Son derechos reales: estos se otorgan al titular, propietario o poseedor sobre un bien ajeno o próximo, ya que esto lo realiza el que tiene el predio dominante.”<sup>25</sup>
5. “Es un gravamen real o carga: en este tipo las servidumbres consisten en imponer una obligación, de soportar que el propietario del fundo dominante realice ciertas actividades sobre el fundo sirviente o de la obligación de respetar ciertos actos que estén dentro de las atribuciones del titular propietario. Ya que por medio de ello el propietario del fundo sirviente no tiene una obligación de hacer.
6. Inseparabilidad: surge la vinculación del gravamen de los predios no de los propietarios, ya que al surgir un cambio de propietarios no cambia la situación que se encuentra entre las servidumbres, ya que éstas son indivisibles de los fundos es por ello que no pueden ser separadas, divididas de los fundos.
7. Indivisibilidad: aunque el predio fuere fragmentado a través de enajenaciones parciales, no pueden ser divididas.
8. Derecho de disfrute: puede ser de cosa ajena o de cosa propia, ya que puede ser el mismo propietario del predio dominante y sirviente.
9. Debe constituirse por una satisfacción a una necesidad: éste constituye a la satisfacción de una determinada necesidad del predio dominante.
10. Abstención: son facultades que se atribuyen al predio sirviente, que legalmente le corresponden.
11. Accesorias: pertenecen activa y pasivamente al predio.
12. Es un derecho constituido sobre un inmueble ajeno.
13. Utilidad equitativa para el fundo dominante.
14. Su límite se determina del fundo dominante.
15. Vecindad: sin que sea imprescindible la contigüidad, de tal manera que el vecinamiento puede estar separado por un tercero.
16. Son unilaterales: las ventajas le corresponden al fundo dominante, y las desventajas al fundo sirviente”.<sup>26</sup>

El Código Civil guatemalteco establece dos tipos de caracteres los cuales se encuentra en los artículos 755 y 756.

---

<sup>25</sup> Ibid., Pág. 45

<sup>26</sup> . *Loc. cit.*

1. “Las servidumbres son inseparables del inmueble a que activa o pasivamente pertenecen. Si los inmuebles mudan de dueño, la servidumbre continúa, ya activa, ya pasivamente, en el predio en el que estaba constituida, hasta que legalmente se extinga”.

Se puede mencionar que su fundamento se encuentra constituido en el derecho, así mismo al realizarse el cambio del propietario no modifica la situación de la servidumbre, de manera que los predios se encuentran vinculados entre sí y no entre los propietarios o titulares.

2. “Indivisibilidad: las servidumbres son indivisibles, si se divide el predio sirviente. Cada una de sus porciones tiene que tolerarla en la parte que le corresponde. Si se divide el predio dominante, cada propietario de éste puede usarla por entero, pero no alterarla ni gravarla”.

De esta manera se determina que si el predio es fraccionado, por enajenaciones parciales, la servidumbre se mantiene como si no se hubiere realizado dicha enajenación.

#### **2.1.4 Clasificación de las servidumbres:**

##### **1. Por la naturaleza de los predios:**

- a. Urbanas: Ésta, se realiza al momento de constituirse un beneficio a un edificio.
- b. Rústicas: tienen un valor únicamente histórico ya que prevaleció en el derecho romano pero en la actualidad a perdido relevancia, es de esta manera que únicamente crea un derecho al edificio sin haber sido edificado.

##### **2. Por el contenido:**

- a. Positivas: se da cuando el propietario se obliga o permite a un tercero crear algo.
- b. Negativas: son prohibiciones al propietario del predio sirviente, hacer algo que le sería lícito sin la servidumbre. Ejemplo. Levantar una pared en el predio sirviente.

##### **3. Por el ejercicio:**

- a. Continuas: estas no son interrumpidas por actos o hechos de parte del hombre.

b. Discontinuas: éstas al contrario si dependen del hombre y se realizan por interrupciones más o menos largas.

#### **4. Por las evidencias de su existencia:**

a. Aparentes: éstas se encuentran continuamente a la vista exterior ya que se revela el aprovechamiento y uso que se realiza.

b. No aparentes: éstas no presentan ningún tipo de indicio de existencia.

#### **5. Por su origen:**

a. Legales: éstas son aquellas que se encuentra reguladas en la ley, ya que en estas se toma en cuenta un interés ya sea personal o colectivo.

b. Voluntarias: éstas se producen de la voluntad de las partes.

**El Código Civil guatemalteco establece la clasificación de las servidumbres de la siguiente manera:**

#### **1 Servidumbre por razón de su ejercicio:**

a). Continuas: “son continuas las servidumbres cuyo uso es o puede ser incesante, sin intervención de un hecho actual del hombre. Son discontinuas las servidumbres cuyo uso necesita algún hecho actual del hombre”, según el artículo 754 del Código Civil guatemalteco.

La servidumbre continua y discontinua se da si existen hechos del hombre, será discontinua si para obtener un aprovechamiento se realiza la actividad o hecho del hombre, pero si se obtiene a través de obras o actos de la naturaleza será continua.

#### **2. Por las señales de su existencia:**

a). Aparentes: “son aparentes las servidumbres que se anuncian por obras o signos exteriores dispuestos para su uso y aprovechamiento. Son no aparentes las servidumbres que no presentan signo exterior de su existencia”, según el Artículo. 754 del Código Civil guatemalteco.

Estas servidumbres deben permanecer en función propia de la naturaleza ya que de esta manera la naturaleza y la función que se ejerza en ella deben permanecer ligadas.

### **3. Servidumbres por su origen:**

a). Voluntarias: Son voluntarias las servidumbres constituidas por la voluntad de los propietarios de los predios.

La servidumbre voluntaria, tienen por objeto el interés de los particulares, pueden ser establecidas, derogadas o modificadas por la voluntad de éstos, o sea de las personas particulares.

b). Legales, según el artículo 757 son legales las servidumbres impuestas por la ley. La servidumbre legal es establecida para la utilidad pública o comunal se registrarán por leyes y reglamentos especiales y, en su defecto, por las disposiciones del Código Civil guatemalteco en su artículo 758.

De esta manera es preciso diferenciar entre las que la ley constituye de manera directa ya que estas no son propiamente servidumbres si no al contrario límites de dominio y aquellas que la ley faculta, se encuentran contempladas en la norma siendo estas forzosas para el titular de predio sirviente.

#### **2.1.5. Constitución de las servidumbres:**

Las servidumbres pueden surgir dentro de la legislación de tres maneras siendo las siguientes:

a). Por la ley. “Las servidumbres que surgen en virtud de la ley, reciben el nombre de legales o forzosas, pueden ser constituidas, en razón de utilidad pública”. Castán estima que bajo estas circunstancias “la servidumbre se constituye en realidad por adjudicación.”<sup>27</sup>

Descrito lo anterior las servidumbres se encuentran reguladas por la legislación, y estas se regulan conforme a lo que la ley establece.

---

<sup>27</sup> Flores Juárez Juan Francisco, Óp. Cit. Pág. 92

b). Por la voluntad humana: La ley establece, en el Código Civil guatemalteco en su artículo, 758, lo siguiente. “Las servidumbres pueden surgir en virtud de la voluntad de los particulares, estableciendo para el efecto de su procedencia, y que las personas interesadas tengan capacidad para disponer de sus bienes”. “Al hablar de voluntad humana debemos traer a cuenta, que ésta puede ser manifestada a través de formas contractuales o bien a través de una disposición de última voluntad”.

Las servidumbres se pueden realizar por la decisión propia de los particulares que se encuentren en el libre ejercicio de sus derechos civiles, y de esta manera disponer de sus bienes de forma pacífica y voluntaria.

c). Por Prescripción: Según Artículo 805 del Código Civil guatemalteco establece que, “las servidumbres aparentes o continuas pueden adquirirse por prescripción y si no es clara la exclusión contenida en ésta norma, el artículo, 806 establece taxativamente que las continuas no aparentes y las discontinuas no pueden adquirirse de este modo ya que quien trata de adquirir debe encontrarse en posesión de la misma.”<sup>28</sup>

Es la forma en que las servidumbres se extinguen, y de esta manera se establece que no todas las servidumbres prescriben de la misma forma, ya que la legislación establece que para que surja una prescripción deben pasar diez años.

A diferencia de otros Códigos Civiles, el de Guatemala, salvo lo dispuesto en el artículo 799, no contiene disposiciones sobre la forma en que deben constituirse las servidumbres. Sin embargo, de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 1,124 y 1,125 inciso 2. 1,337 y 1,576, de ese Código Civil, la constitución de toda servidumbre debe constar en escritura pública, e inscribirse registralmente tanto en el predio dominante como en el predio sirviente; pero, si fueren constituidas con el carácter de uso público y a favor de pueblos, ciudades o municipios, sólo se harán constar en el predio sirviente, cuando no hubiere predio dominante determinado.

---

<sup>28</sup> *Ibíd.*, pág.93

### **2.1.6. Objeto y sujetos de la servidumbre:**

#### a. Objeto de las servidumbres:

“Las servidumbres tienen por objeto un predio, que recibe el nombre de predio sirviente”.<sup>29</sup>

El Código Civil guatemalteco, en el párrafo tercero establece que “el inmueble a cuyo favor está constituida la servidumbre se llama predio dominante; el que sufre, predio sirviente”.

#### b. Sujetos de la servidumbre:

“Son sujetos de la servidumbre el titular del predio sirviente y el titular del predio dominante”.<sup>30</sup>

El artículo 758 de ese mismo cuerpo legal establece en el párrafo primero que, “Las servidumbres que tienen por objeto el interés de los particulares, pueden ser establecidas, derogadas o modificadas por la voluntad de estos, siempre que tengan capacidad para disponer de sus bienes”.

Como se pudo observar los sujetos de las servidumbres puede ser cualquier persona, ya que a éste se le puede denominar, propietario, dueño; titular de un bien inmueble.

### **2.1.7. La modificación de las servidumbres:**

1. Por la voluntad de las partes: el titular de un inmueble puede establecer las servidumbres que sean necesarias, del modo y forma que le parezca, ya que las partes por la autonomía de la voluntad, puede modificar el contenido de las ya existentes, siempre que dichas modificaciones no sean contrarias a la ley, perjudicando a terceras personas.

#### 2. Por el transcurso del tiempo y la posesión:

El artículo 776 del Código Civil guatemalteco establece, caducidad. “La concesión de la servidumbre de acuerdo sobre predios ajenos, caducará si dentro del plazo que se hubiere fijado, el concesionario no hiciere uso de ella; dicha caducidad se opera sin

---

<sup>29</sup> Aguilar Guerra Vladimir Osman, Derechos Reales, Guatemala, impresos en litografía Orión, 2,007. Pág.410

<sup>30</sup> *Loc. cit.*

perjuicio de satisfacer al dueño de cada predio sirviente la indemnización que corresponde”.

De esta manera se puede establecer que el concesionario, es el acuerdo al que las partes han llegado, ya que si no se hiciera uso de la servidumbre ésta se llega a configurar como un modo de extinción.

De la misma manera las servidumbre voluntarias, y si fuere continua y aparente, si el uso no se realizare en el término de tres años ésta se extingue.

Y el artículo 820 del mismo cuerpo legal regula. “Las servidumbres legales establecidas por la utilidad pública o comunal, se pierden por el no uso de cinco años, si se prueba que durante este tiempo se ha adquirido por el que disfrutaba aquellas, otra servidumbre de la misma naturaleza por distinto lugar”.

El presente artículo hace referencia a la prescripción extintiva, ya que la servidumbre no se utiliza en la forma convenida por las partes, de manera que si esté no la utilizare por estar utilizando un bien inmueble de distinto dueño.

#### **2.1.8. Contenido del derecho de servidumbre:**

1. Contenido respecto al titular del derecho de servidumbre. En éste se concede al titular del predio dominante ya que este obtiene beneficios que conforme la naturaleza le corresponde a la servidumbre.

Por ello se establece que durante la constitución de la servidumbre, se admiten los medios para el uso sobre el bien, pero a la vez si se extingue los derechos accesorios finalizan.

2. Contenido respecto del dueño del predio sirviente. El propietario del predio dominante no puede alterar ni agravar la servidumbre, y el propietario del predio

serviente no puede menoscabar en modo alguno su uso, de manera que se establece que el uso del bien no debe causar perjuicios al dueño del predio serviente.

3. Protección del derecho de servidumbre: tiene por objeto la confesión o reconocimiento del derecho de servidumbre por parte de quien desconozca o perturbe, normalmente el poseedor del fundo serviente, y la condena de la misma a la indemnización de daños y perjuicios.

Por su parte el dueño de un predio que quiera defenderse de quien afirme ser titular de una servidumbre sobre el mismo deberá ejercitar la llamada acción negatoria que se funda en el principio de que la propiedad se presume libre mientras no se pruebe lo contrario.

Se establece que las servidumbres únicamente son reguladas por la ley, y establecidas directamente de la misma, ya que los propietarios garantizan que los bienes les corresponden con los documentos que se requieren para asegurar que el bien es de su propiedad.

#### **2.1.9. Fundamento:**

“Precisamente, en la nota típica del beneficio o utilidad que las servidumbres presentan, se pueden encontrar las razones económicas que fundamentan la institución. Pues sin llegar a las ideas supremas del concierto social, de la solidaridad humana, de la interdependencia entre los intereses de todos, esa nota básica de utilidad sirve para justificar las limitaciones del dominio, voluntariamente acordada entre los particulares o estatutariamente impuestas por la ley. Dernbrg, habla de esta interdependencia económica que debe existir entre las propiedades contiguas y la resolución de la dirección general de los registros”.<sup>31</sup>

---

<sup>31</sup> Puig Peña Federico, Compendio de derecho civil. tomo II, España. Editorial aranzadilla, 1979, pág. 603

Según lo establecido en el fundamento como se explicó anteriormente se puede comprender que el fundamento se estipula básicamente en la ley tal como está regulado en el Código Civil guatemalteco y por la voluntad de las partes.

#### **2.1.10. Causas de extinción de las servidumbres:**

**1. No uso:** el artículo 817 numeral primero del Código Civil guatemalteco establece, que las servidumbres voluntarias se extinguen. “cuando la servidumbre fuere continua y aparente, por el no uso de tres años, contados desde el día que dejó de existir el signo aparente de la servidumbre; cuando fuere discontinua o no aparente, por el no uso de cinco años contados desde el día en que dejó de usarse por haber ejecutado el dueño del fundo sirviente el acto contrario a la servidumbre, o por haber prohibido que se usará de ella. Si no hubo acto contrario o prohibición, aunque no se haya usado la servidumbre, o si hubo tales actos pero continúa el uso, no corre el tiempo de la prescripción”.

De esta manera determina la ley las formas y modo en que se extinguen las servidumbres voluntarias y en qué plazo se llegan a extinguir. Ya que como se pudo describir no todas el mismo plazo para ser extinguen ya que cuentan con un cómputo de extinción diferente.

**2. Pérdida o mutación del bien que haga imposible el ejercicio de la servidumbre:** la doctrina señala este punto como una forma especial de prescripción, ya que se determina que la servidumbre surge o revive si vuelve a ser posible su uso, pero a la vez también indica que si ha transcurrido el tiempo suficiente para la prescripción, se establece que sólo la imposibilidad transitoria da lugar a la extinción de la servidumbre. Ya que la posibilidad transitoria únicamente supone extinción si posible darle uso a la servidumbre ésta ha prescrito, de esta manera se determinan dos formas o causas distintas de extinción de las servidumbres.

Artículo 817, numeral segundo regula. “cuando los predios llegaren sin culpa del dueño del predio sirviente a tal estado que no pueda usarse la servidumbre. Si en lo sucesivo los predios vuelven a su estado anterior de manera que pueda usarse de ella, se restablecerá, a no ser que hayan transcurrido tres años, o que desde el día que pudo volverse a usar; haya pasado el tiempo suficiente para la prescripción”.

De esta manera se determina que las formas de extinción de la servidumbre puede ser una de ellas por la imposibilidad sobrevenida definitiva; y la otra por prescripción según los términos regulados en la ley.

**3. Por la remisión gratuita u onerosa, hecha por el dueño del predio dominante:** el artículo 817 numeral tercero del Código Civil guatemalteco establece: “por la remisión gratuita u onerosa, hecha por el dueño del predio dominante”.

**4. Vencimiento del plazo o cumplimiento de la condición:** establece el numeral cuatro del artículo 817 del Código Civil guatemalteco. “Cuando constituida en virtud de un derecho revocable, se vence el plazo, se cumple la condición o sobreviene la circunstancia que debe poner término a aquel”.

Se establece que la servidumbre si es temporal o condicional, aunque normalmente es perpetúa nada impide que las partes celebren un término o una condición al constituirla.

**5. Renuncia:** “El dueño renuncia a el predio dominante, se establece como una causa de extinción de las servidumbres. La aplicación particular contenida en el artículo 19 de la Ley del Organismo Judicial de Guatemala, todos los derechos son renunciables mientras no se perjudique a terceros ni se haga contra el orden público”.

**6. Otras causas de extinción:** el artículo 817 del Código Civil guatemalteco, establece otras causas de extinción de la servidumbre, como la expropiación forzosa,

la consolidación, de manera que requiere una integración real y personal, ya que la concentración puede llevar a la extinción de la servidumbre y la anulación, rescisión o resolución del acto constitutivo de la servidumbre producirá la extinción de la misma.

### **2.1.11. Derechos y obligaciones de los dueños de los predios, dominante y sirviente:**

#### **1. Cumplimiento:**

a. "Cumplimiento por parte del dueño del predio dominante: las servidumbres se establecen para provecho y utilidad de un fundo de manera que el titular podrá actualizar todos aquellos beneficios que son derivados del contenido conveniente. El titular de la servidumbre no supone obra arbitraria, ya que dicha servidumbre está sometida a ciertos límites pero el desarrollo integra el ejercicio normal y como consecuencia el propietario del predio dominante tiene que acomodar su conducta a las obligaciones estipuladas siendo las siguientes:"<sup>32</sup>

a.1. Ajustarse en su actuación a lo establecido en el título o en definitiva al contenido de su posesión.

Se realiza con el objeto de dar una orientación general de manera que se debe acudir primeramente al título, para determinar cuáles son las facultades propias del titular de la servidumbre y decidir de él hasta donde se puede llegar y hasta donde no puede pasar.

Los defectos de las normas se subsanan por las otras, y la posesión enmienda los defectos del título y los de la posesión por lo que se desprende de la naturaleza de las servidumbres establecidas por la ley tal como lo establece el Código Civil. Estableciendo que el titular realiza los límites del título de la servidumbre tal a como lo rige la legislación y la posesión que de la misma manera la rige la ley.

---

<sup>32</sup> *Ibíd.*, pág. 605.

a.2. Comportarse en su actuación: Es una de las obligaciones para el propietario la cual establece las limitaciones siguientes.

**2. Abstenerse de practicar variación alguna que pueda constituir un exceso a él uso de la servidumbre:**

El propietario del predio dominante debe actuar cumpliendo los límites tal como se encuentran establecidos en el título, en la posesión o tal como lo estipula la ley, de tal manera que debe medir su comportamiento o conducta en modo tiempo y forma conveniente. Estableciendo que la servidumbre únicamente será para el uso estipulado, ya que no se puede modificar este tipo de uso por ninguna circunstancia.

**3. Abstenerse de utilizar la servidumbre para beneficio de fondos ajenos:**

“El titular de la servidumbre únicamente será utilizado en beneficio de la finca en cuyo apoyo se constituye sin hacer extensivas sus ventajas a otras fincas distintas, es por ello que se impide que la servidumbre de paso esté constituida a favor de una vivienda. Cuando el dueño pretenda darle paso a otras dos fincas más y que estas estén destinadas para crear un centro de distracción”.<sup>33</sup>

**4. Cumplimiento por parte del dueño del predio sirviente:**

a. Abstenerse de menoscabar en modo alguno el uso de la servidumbre constituida:

El propietario del predio sirviente tiene como obligación principal de no perjudicar de modo alguno el uso de la servidumbre constituida.

b. Realizar las prestaciones accesorias en determinados casos: La servidumbre civil puede establecer, al lado de la obligación pasiva general, ya que esta determina que el propietario del predio sirviente, tiene una obligación de dar y hacer. Esta obligación puede ser de carácter dependiente, ya que dicha obligación puede determinarse de desigual naturaleza.

---

<sup>33</sup> *Ibíd.*, pág. 607

## 5. Incumplimiento:

### a. Por parte del predio dominante:

a.1. Excederse de los límites que el título o, en su caso, la posesión o la ley le señalen: en este caso el dueño del predio dominante debe estremecer dentro de los límites que a la servidumbre se han establecido en el título de constitución o dentro de la forma en que la posesión se ejerce, o por medio en la ley determine.

a.2. No comportarse en su actuación: el dueño del predio dominante aparte de moverse dentro de los límites establecidos, debe comportarse en su actuación civiliter. De manera que no realice más gravosa la situación del propietario del predio sirviente. Esta actitud supone abstenerse de variación alguna que realice la agravación de la servidumbre, o a la vez de utilizarla para el beneficio de fundos ajenos, es necesario establecer que únicamente serán para uso necesario y conveniente para el dueño del predio dominante de lo contrario al no cumplir el propietario del predio dominante será condenado por daños y perjuicios. Y si se utilizan en beneficio propio las servidumbres pero es demasiada exagerada en proporción a lo que en realidad corresponda.

a.3. descuidar la realización de las obras necesarias o no costearlas en su caso:

“El dueño del predio dominante tienen derecho de realizar las obras necesarias para la conservación y uso de las servidumbres; pero también afirma que se puede en cierto derecho, y al momento de realizarse la transformación de un deber, y cuando en la no realización de las citadas obras se causarse perjuicios al predio sirviente, es el tribunal supremo, el que procede a indemnizar los daños y perjuicios que causen las aguas del predio sirviente”.<sup>34</sup>

Es en este caso que el predio sirviente debe respetar las normas establecidas en la servidumbre y es por ello que al momento de no cumplir con las mismas, la ley a través de los centros de justicia obliga su cumplimiento.

---

<sup>34</sup> *Ibíd.*, pág. 608

## **b. Incumplimiento por parte del dueño del predio sirviente:**

### b.1. “Menoscabo en el uso de la servidumbre:

El dueño de la propiedad sirviente que elabora o ejecuta acciones contrarias al ejercicio de la servidumbre está eminentemente obligado a restablecer las cosas al estado al que se encontraban, de esta manera se obliga a cumplir con la indemnización, de los daños y perjuicios causados.

b.2. Falta de contribución de las prestaciones accesorias: se realiza por medio de lo establecido en el título constitutivo de la servidumbre por el cual se establecen obligaciones que el dueño del predio sirviente debe de realizar y de esa manera elaborar las reparaciones necesarias para mantener el uso y goce de las servidumbres. Estableciendo y determinando las consecuencias siguientes:

1. Que la carga pasa a los propietarios del predio sirviente.
2. La forma en que el dueño puede librarse de la obligación. La puede realizar por el abandono del predio gravado por la servidumbre, de tal manera que al constituirse la servidumbre el uso, goce y conservación de la misma, podrá librarse abandonando el predio al predio dominante.”<sup>35</sup>

### **2.1.12. Protección de las servidumbres:**

“En el período Justiniano, corresponde la acción al acreedor pignoraticio, al enfiteuta y al superficiario contra cualquier persona que trataba de desconocer el derecho de servidumbre. Realizada la acción confesorio, se concede como acción publiciana al que tuviese la posesión, de buena fe del predio en cuyo favor estuviese constituida la servidumbre; al que también de buena fe hubiese adquirido la servidumbre del no propietario” <sup>36</sup>

Pero en la legislación guatemalteca, hace falta una regulación clara, concreta y detallada de los medios de protección del derecho de servidumbre, de manera que la legislación no especifica la acción confesorio y los interdictos de retener y recobrar,

---

<sup>35</sup> *Ibíd.*, Pág., 611.

<sup>36</sup> *Loc.cit.*

ya que el dueño del inmueble, puede realizar la acción negatoria de la propiedad, siempre que se vaya a demostrar libre en cuanto no se establezca lo contrario, es de esta manera como lo determina la ley.

## **2.2. Las servidumbres legales:**

### **a. Definición:**

“Las que el beneficiario puede exigir en virtud de un derecho que la ley le concede, incluso aunque esta se realice contra la voluntad del dueño del predio sirviente”.<sup>37</sup>

Se puede decir que estas servidumbres se encuentran constituidas en el Código Civil guatemalteco ya que se establecen las limitaciones del dominio, y estipula que el contenido ordinario de la propiedad que el beneficiario exige se encuentra constituido en el derecho que la ley otorga y estas deben ser inscritas para que de esa manera no sean afectados los terceros.

### **2.2.1. Servidumbre de acueducto:**

#### **1. Definición:**

Como un derecho que tiene el propietario que quiere servirse del agua que pueda disponer de una determinada finca que le pertenezca y de esta manera hacerla pasar por los predios intermedios con la obligación de realizar una indemnización a sus dueños y de la misma manera a los predios inferiores de modo que estos son sobre los cuales se filtran las aguas.

Este tipo de servidumbre se constituye al momento de formar canales o conductos destinados a llevar las aguas de un punto a otro por medio de un inmueble ajeno. La servidumbre de acueducto puede ser considerada como continua y aparente, aun cuando no se realice de manera constante la circulación de las aguas.

---

<sup>37</sup> Aguilar Guerra Vladimir, Óp., Cit. Pág. 420

## **2. La servidumbre legal de acueducto, tiene diferentes formas las cuales son:**

- a). Se determina que él que pueda disponer de agua que se encuentre fuera de su predio, tiene el derecho de hacerla pasar mediante un acueducto a través de los predios intermedios que se encuentran.
- b). El que desee realizar la desecación de un pantano o realizar la salida de aguas acumuladas, tiene todo el derecho de pasar un acueducto por los predios circunvecinos.
- c). Se realiza por medio que se pueda captar agua mediante una empresa, para el riego del predio, y no pueda constituirla dentro de la finca a la cual se es propietario, por medio de ello se otorga el derecho de constituir una servidumbre llamada estribo de presa, en el predio sirviente, es decir en el predio que le corresponde a tercera persona.

En el Código Civil guatemalteco en el artículo 778 se establece que, “La servidumbre de estribo. En los mismos casos que la servidumbre de acueducto, puede imponerse la servidumbre forzosa de estribo, cuando el que intenta construir una presa no sea dueño de las riberas o terrenos donde haya de apoyarlas”.

También llamada servidumbre de parada o partidor siendo ésta, “la que se impone sobre las márgenes de un río para construir en ellas una obra que levante el nivel de las aguas, las detenga o reparta.”<sup>38</sup>

## **3. Para constituir la servidumbre de acueducto en sus formas antes mencionada, es necesario cumplir con los siguientes requisitos:**

- 1). Garantizar que se pueda realizar la disposición del agua que se va a conducir por el acueducto.
- 2). Se determina que sea conveniente al propietario del predio dominante disponer de aquella agua que desee utilizar.

---

<sup>38</sup> Sigüenza Sigüenza Gustavo Adolfo, Código Civil Decreto Ley 106, Instituto de Investigaciones Jurídicas Universidad Rafael Landívar, Campus Central. Editorial Magna Terra, Guatemala 2010, pág. 134

3). Que al momento de elegir el paso sea menos gravoso para los predios que se encuentran de intermedios o circunvecinos.

4). Realizar la respectiva indemnización por los daños y perjuicios que se causen al momento de realizar la división del predio al momento de constituir el acueducto, esto se determina como daños a la construcción, por el paso de materiales, de animales como también de medios de transporte.

#### **4. El ordenamiento jurídico civil, regula lo relativo a la servidumbre de acueducto:**

El Código Civil guatemalteco, establece en su artículo 760, establece “Casos en que puede imponerse la servidumbre de acueducto. Puede imponerse la servidumbre forzosa de acueducto, para la conducción de aguas destinadas a algún servicio de utilidad pública, previa indemnización.

Puede imponerse también servidumbre forzosa de acueducto para objeto de interés privado, previa indemnización, en los casos siguientes: 1º.- Establecimiento de aumento de riegos; 2º.- Establecimiento de baños y fábricas; 3º.- Deseccación de lagunas y terrenos pantanosos; 4º.- Evasión o salida de aguas procedentes de alumbramientos artificiales, y 5º.- Salida de aguas de escorrederas y drenajes”.

En los tres primeros casos puede imponerse la servidumbre, no sólo para la conducción de las aguas necesarias, sino también para la evasión de las sobrantes.

Se establece la forma en que la servidumbre de acueducto puede realizarse ya que esta beneficia al sector privado y público, en determinadas ocasiones.

#### **5. Procedimiento:**

La servidumbre legal requiere que los interesados lleguen a un convenio entre sí, se determina que se realice en las condiciones legales, podrá imponer su voluntad al momento de constituirla.

El mismo cuerpo legal en su artículo 761 estipula. “La oposición del dueño del predio sirviente. El dueño del terreno sobre que él trate de imponerse la servidumbre

forzosa de acueducto, podrá oponerse por alguna de las causas siguientes: 1º.- Por pretenderse construir acequia descubierta que sea perjudicial por su calidad de agua; 2º.- Por ser peligrosa para el terreno del predio sirviente, cuando se intente utilizarla para objetos de interés privado; y 3º.- Por poderse establecer sobre otros predios con iguales ventajas para el que pretenda imponerla y menores inconvenientes para el que haya de sufrirla.

No puede imponerse la servidumbre forzosa de acueducto para objeto de interés privado, sobre edificios, ni sobre jardines, ni huertas existentes al tiempo de hacerse la solicitud”.

El artículo descrito anteriormente, estipula las limitaciones opuestas por el propietario del predio sirviente, de manera que no se puede realizar acciones que perjudiquen a los predios de la servidumbre forzosa, ya que estos no pueden realizarse en beneficio privado de los particulares.

#### **6. Forma de acueducto:**

Se establece en el artículo 763 cómo se constituye, “La servidumbre forzosa de acueducto podrá constituirse: 1º.- Por acequia descubierta cuando no sea peligrosa por su profundidad o situación ni ofrezca otros inconvenientes; 2º.- Con acequia cubierta cuando la exija su profundidad, contigüidad a habitaciones o caminos, o algún otro motivo análogo a juicio de autoridad competente; y 3º.- Con cañería o tubería, cuando puedan ser absorbidas aguas ajenas; cuando las aguas conducidas pueden infeccionar a otras, absorber sustancias nocivas o causar daños a obras o edificios; y siempre que resulte necesario del expediente que al efecto se forme”.

Para realizar el establecimiento del convenio que hubiere por parte de las interesados. Es de esta forma que por no existir este convenio entre las partes o bien es nula la servidumbre forzosa se realizará la constitución como se establece anteriormente.

La servidumbre de acueducto se puede establecer de manera temporal o perpetuamente, por medio de que esta es regida por lo que el Código Civil guatemalteco establece ya que su duración no podrá exceder de cuatro años.

El artículo 766 del Código Civil guatemalteco establece las obligaciones del que otorga la servidumbre. “Serán de cuenta del que haya promovido y obtenga la servidumbre de acueducto, todas las obras necesarias para su construcción, conservación y limpieza. Al efecto se le autorizará para ocupar temporalmente los terrenos indispensables para el depósito de materiales, previa indemnización de daños y perjuicios, o garantía suficiente en el caso de no ser éstos fáciles de prever o no conformarse con ella los interesados. Estos podrán competerle a ejecutar las obras y limpiezas necesarias para impedir estancamientos o filtraciones que originen deterioros”.

Como se establece el titular que obtenga la servidumbre debe respetar y cumplir con lo establecido ya que de esa manera se evitará el menoscabo a la servidumbre ya que deberá mantener una conservación del inmueble tal como se haya acordado.

El artículo 767, anchura del conducto. “Al establecerse la servidumbre forzosa de acueducto se fijará, en vista de la naturaleza y configuración del terreno, la anchura que debe tener la acequia y sus márgenes, según la cantidad de agua que habrá de ser conducida. Si por ser la acequia de construcción antigua o por otra causa, no estuviere determinada la anchura de su cauce, se fijará conforme a las bases anteriores, cuando lo solicite cualquiera de los interesados”.

De esta manera se establece el tamaño que sea necesario para poder conducir estas aguas ya que esto se establece en el momento de constituir las servidumbres y es lo que deben respetar los titulares al momento de poner en servicio la servidumbre.

Artículo. 768. Derecho de Paso. “A la servidumbre forzosa de acueducto es inherente el derecho de paso por sus márgenes, para su exclusivo servicio”.

Artículo 769. “Si el acueducto atraviesare vías públicas o particulares, de cualquiera naturaleza que sea, quedará obligado, el que haya obtenido la concesión, a construir y conservar las alcantarillas, canales y puentes necesarios; y si hubiere de atravesar otros acueductos, se procederá de modo que no retarde ni acelere el curso de las aguas, ni disminuya su caudal, ni adultere su calidad”.

Este tipo de servidumbre por el servicio que se obtiene de la misma no se puede realizar de una manera separada, ya que este servicio se requiere de una manera exclusiva para los particulares, esta servidumbre puede ser tanto privada como pública, pero en ella se debe respetar lo establecido al momento de la constitución. Este tipo de servidumbre puede darse de manera personal o colectiva.

Artículo. 771. Prohibición de hacer plantaciones. “El dueño de un acueducto podrá fortificar sus márgenes con céspedes, estacadas, paredes o ribazos de piedra suelta, pero no con plantaciones de ninguna clase. El dueño del predio sirviente tampoco podrá hacer plantación ni operación alguna de cultivo en las mismas márgenes, y las raíces que penetren en ellas podrán ser cortadas por el dueño del acueducto”.

Este artículo explica que el dueño de determinado acueducto, no podrá realizar la separación con el acueducto del vecino por medio de plantas o cultivos de modo que debe de realizarla con materiales adecuados para dicha separación. Por ejemplo realizando la circulación con maya metálica.

Artículo 772. Facultades del dueño del predio sirviente. “La servidumbre de acueducto no obsta para que el dueño del predio sirviente pueda cerrarlo y cercarlo, así como edificar sobre el acueducto mismo, de manera que éste no experimente perjuicio ni se imposibiliten las reparaciones y limpiezas necesarias que hará oportunamente el dueño del acueducto, dando aviso anticipado al propietario, arrendatario o administrador del predio sirviente. Si para la limpieza fuese preciso demoler parte de algún edificio, el costo de su reparación será a cargo de quien

hubiere edificado sobre el acueducto, en caso de no haber dejado las correspondientes aberturas o boquetes para aquel servicio”.

Artículo 773. “El dueño del predio sirviente podrá construir sobre el acueducto, puentes para pasar de una a otra parte del predio; pero lo hará con la solidez necesaria de manera que no se amengüen las dimensiones del acueducto ni se embarace el curso del agua”.

El dueño del predio sirviente al momento de realizar cualquier construcción en el acueducto ya sea para cerrarlo o realizar construcción de paso, deberá darle el aviso correspondiente al dueño del predio sirviente que se encuentra como vecino ya que los daños que sean ocasionados por dicha construcción serán a cargo del mismo por realizar dicha construcción en el acueducto.

#### **7. Fines para los cuales se puede constituir una servidumbre de acueducto:**

- a). “Para establecer riegos o regadillos
- b). Para establecimientos de baña de fábrica.
- c). Para desecación de lagunas.
- d). Para establecimiento de drenaje”.<sup>39</sup>

8. La servidumbre de acueducto cuenta con tres variantes las cuales son:

- 1). Servidumbre urbana de acueducto. Establece en su artículo 777. “Las servidumbres urbanas de acueducto, canal, puente, cloaca, sumidero y demás establecidas para el servicio público y privado de las poblaciones, edificios, jardines y fábricas, se regirán por las disposiciones generales y locales.

Las procedentes de contratos privados que no afecten a las atribuciones de los municipios, se regirán por las leyes aplicables al contrato”.

---

<sup>39</sup>Donis Orellana Eddy Giovanni, Derecho Civil Sustantivo, Guatemala Primera Edición, Orellana Alonso y Asociados, Páginas. 319

Como se puede establecer las servidumbres urbanas de acueducto son las que conducen las aguas sucias, ya que de esta manera se determina el conducto a donde se dirigen las aguas.

2). Servidumbre de estribo: El Código Civil guatemalteco, describe a la servidumbre de estribo en los siguientes, artículos 778, Servidumbre de estribo. “En los mismos casos que la servidumbre de acueducto, puede imponerse la servidumbre forzosa de estribo, cuando él que intenta construir una presa no sea dueño de las riberas o terrenos donde haya de apoyarlas”.

Artículo 779. Pago de terreno ocupado. “Decretada la servidumbre forzosa de estribo de presa, se abonará al dueño del predio o predios sirvientes, el valor que por la ocupación del terreno corresponda; y además, se le indemnizará de los daños y perjuicios que hubieren experimentado las fincas”.

Artículos 780. Construcción de compuertas. “El que para dar riego a su heredad o mejorarla necesite construir compuertas o partidor en la acequia o regadora por donde haya de recibirlo, sin gravamen ni merma para los demás regantes, podrá exigir de los dueños de las márgenes, que permitan su construcción, previo abono de daños y perjuicios, incluso los que se originen por la nueva servidumbre”.

Como se determina este tipo de servidumbre es similar a la servidumbre de acueducto de manera que los propietarios de los predios sirvientes necesiten construir una presa. Deben pedir la respectiva autorización a los propietarios de los predios vecinos, y si por esta construcción se dañará o utilizaré terreno vecino debe realizarse el pago respectivo, por daños y perjuicios ocasionados.

### **2.2.2. Servidumbre de saca de agua y abrevadero:**

El Código Civil guatemalteco preceptúa de la siguiente manera las servidumbres de saca de agua y abrevaderos en los artículos siguientes:

781. Servidumbre de abrevadero y de saca de agua. “Las servidumbres forzosas de abrevadero y de saca de agua, solamente podrán imponerse por causa de utilidad pública en favor de alguna población o caserío, previa la indemnización correspondiente”.

782. “No se impondrán estas servidumbres sobre los pozos ordinarios, las cisternas o aljibes ni sobre los edificios o terrenos cercados con pared”.

783. “Las servidumbres de abrevadero y de saca de agua llevan consigo la obligación, en los predios sirvientes, de dar paso a personas y ganados hasta el fundo donde hayan de ejercerse aquéllas, debiendo ser también extensiva a este servicio la indemnización”.

784. “Son aplicables a las concesiones de esta clase de servidumbres, las prescripciones que se dejan establecidas para el otorgamiento de las de acueducto; al decretarlas se fijará, según su objeto y las circunstancias de la localidad, la anchura de la vía o senda que haya de conducir al abrevadero o punto destinado para sacar agua”.

785. “Los dueños de predios sirvientes podrán variar la dirección de la vía o senda destinada al uso de estas servidumbres, pero no su anchura ni entrada, y en todo caso sin que la variación perjudique el uso de las servidumbres.

Estas servidumbres están constituidas con la obligación en los predios sirvientes de proporcionar el paso a personas y ganado, y por este servicio prestado debe realizarse la respectiva indemnización, por lo que se estipula que estas servidumbres consisten, en el derecho de tomar directamente, sin acueducto el agua del fundo ajeno y así mismo el derecho de abrevar los ganados en el predio ajeno. Estas únicamente son impuestas por causa de utilidad pública de determinada población, comunidad, o localidad, pero al momento de adquirir este servicio se deben indemnizar por daños y perjuicios ocasionados. De la misma manera los dueños de los predios sirvientes podrán variar la dirección en determinada ocasión de la vía

destinada al momento de adquirir éste servicio, pero en ningún momento el espacio ni entrada del uso de la servidumbre”.

### **2. 2.3. Servidumbre legal de paso:**

Esta servidumbre se define como el derecho de pasar o a la vez transitar por una finca o predio ajeno. Este tipo de servidumbre también puede ser voluntaria al realizarse por convenio entre los interesados o por testamento.

El Código Civil guatemalteco establece la servidumbre legal, refiriéndose a está de interés privado. Y determina dos clases siendo las siguientes.

**1). “Paso temporal:** es decir si fuere indispensable para constituir o recuperar algún edificio, pasar materiales por predio ajeno o colocar en el andamios u otros objetos para la obra, el dueño de este predio está obligado a consentirlo recibiendo la indemnización correspondiente al perjuicio que se le irroque.

**2). Paso con carácter estable:** o sea cuando el propietario de una finca o heredad enclavada entre otras ajenas y sin salida para camino público, tiene derecho a exigir paso por las heredades vecinas, previa la correspondiente indemnización”.<sup>40</sup>

De esta manera se establece la forma que los titulares al constituir la servidumbre determinan la forma y modo en que realizarán la servidumbre teniendo en cuenta que siempre deben restituir por los daños causados por el servicio del cual se requiere.

### **3). Distintas variedades que comprende:**

**a). La de paso propiamente dicha:** es la que se origina cuando un predio se encuentra enclavado entre otros, sin paso o acceso a una vía pública, sino a través de estos predios circunvecinos.

---

<sup>40</sup>Puig Peña Federico, Óp. Cit. Página. 613

Art. 786. Derecho del predio enclavado. “El propietario de un predio enclavado entre otros ajenos que no tengan salida a la vía pública, o que no pueda procurársela sin excesivo gasto o dificultad, tiene derecho a exigir paso por los predios vecinos, para el aprovechamiento y explotación del mismo predio. El propietario de una finca rústica, tenga o no salida a la vía pública, podrá también exigir paso por los predios vecinos hasta la estación de cualquier ferrocarril. En ambos casos y mientras resuelven en definitiva las autoridades judiciales, podrá constituirse provisionalmente por éstas, previa garantía de indemnización y de daños y perjuicios”.

**b). La de abrevadero:** tiene por objeto este tipo de servidumbre que el ganado de un predio que no tiene agua y ni acceso a la vía pública, de esta manera ligar a un abrevadero que pertenezca al propietario del predio dominante o de uso común.

**c). Servidumbre de paso para la recolección de frutos:**

**d). La instalación de andamios y paso de materiales:** este tipo de servidumbre se da al momento que se da la necesidad de poder pasar materiales de construcción o vehículos en predio ajeno con el cual se colinde y el dueño del predio sirviente tiene la obligación de dejar pasar dichos materiales u objetos siempre que si se causará algún daño sea indemnizado según le corresponda.

**e). Esta servidumbre es utilizada cuando se es necesario instalar líneas telefónicas o portes entre los predios ya que este tipo de permisos se realizan de forma legal, y por medio de ello se obtiene un beneficio y el propietario del predio está obligado a permitirlo siempre que se cubra la indemnización correspondiente.**

La acción que deviene para reclamar una servidumbre legal de paso se ejercita a través de un juicio ordinario de constitución de servidumbre de paso, en donde, las pruebas atinentes para demostrar la necesidad de la misma se circunscriben en documentos, dictamen de expertos y reconocimiento judicial.<sup>41</sup>

---

<sup>41</sup> Sigüenza Gustavo Adolfo, *Op.cit.*, pág. 136

Artículo 796. Servidumbre para establecer comunicación telefónica. “Cuando para establecer comunicaciones telefónicas particulares entre dos o más fincas, o para conducir energía eléctrica a una finca, sea necesario colocar postes o tender alambres en terrenos de una finca ajena, el dueño de ésta debe permitirlo, mediante la indemnización correspondiente, la que, a falta de acuerdo entre las partes, fijará el juez en las diligencias respectivas”.

La servidumbre comprende el derecho de tránsito de las personas y el de la conducción de los materiales indispensables para la construcción y vigilancia de la línea ya que estas son necesidades de los particulares de manera que dicho servicio se realiza con el fin de beneficiar a los titulares que se encuentran en dichos predios.

Artículo 797. Conducción de energía eléctrica. “Las servidumbres provenientes de la conducción de energía eléctrica para las poblaciones y del paso de vehículos aéreos, se regirán por leyes especiales”. La ley establece la especificación y las reglas de las cuales se deben regir las instituciones como lo es el servicio de energía eléctrica, ya que esta se rige según la ley de energía eléctrica.

**4). Reglas generales para las servidumbres legales de paso en sus distintas variedades:** la servidumbre legal de paso, estipula que al constituirse siempre se debe cumplir con la indemnización ya sea por los daños causados durante el gravamen que se constituya.

Art. 787. “Indemnización al predio sirviente. Se deberá siempre una indemnización equivalente al valor del terreno necesario y al perjuicio que ocasione ese gravamen. La misma disposición se aplicará al que teniendo paso por predio de otro, necesite ensanchar el camino para conducir vehículos con los mismos fines”.

Art. 789. Lugar de la servidumbre. “El dueño del predio sirviente tiene el derecho de señalar el lugar donde ha de constituirse la servidumbre de paso. Si no estuviere de acuerdo el dueño del predio dominante por ser impracticable o muy gravoso para este el lugar designado, podrá ocurrir al juez competente para que, oyendo el

dictámen de expertos, resuelva lo más conveniente, procurando conciliar los intereses de los dos predios”.

Estos artículos dan a entender que el propietario del predio sirviente, está obligado a proporcionar paso las veces que sean necesarias siempre que no se le cause daño alguno de la misma manera establece que al no realizar dicho permiso voluntario el juez tiene facultad para obligar al propietario del predio sirviente, según lo establece el artículo anteriormente descrito.

Art. 790. Predio obligado. “Si hubiere varios predios por donde pueda darse el paso, el obligado a la servidumbre será aquel por donde fuere más corta la distancia. Si ésta fuere igual por dos o más predios, el juez designará cuál de éstos ha de dar el paso”.

Art. 791. Anchura de paso. “En la servidumbre de paso, el ancho de éste será el que baste a las necesidades del predio dominante, a juicio del juez, no pudiendo exceder de seis metros ni bajar de dos, sino por convenio de los interesados”.

De esta manera se puede establecer que la servidumbre de paso tiene como fin constituirse beneficiando al predio dominante y debe ser de manera pacífica y voluntaria de lo contrario se realizará según el criterio de juez correspondiente.

#### **2.2.4. Servidumbres voluntarias:**

Por medio de esta servidumbre se constituye lo que en la realidad se está viviendo. Mientras que otros gozan en beneficio del permiso que la ley estipula.

Art. 799. Las servidumbres voluntarias se rigen por su título. “El ejercicio y extensión de las servidumbres establecidas por la voluntad del propietario, se regulan por los respectivos títulos y, en su defecto por las disposiciones de este capítulo”. Es de esta manera que se garantiza el ejercicio de las servidumbres constituyendo dicha indemnización.

#### **2.2.4.1. Modificación:**

Art. 758. “Las servidumbres que tienen por objeto el interés de los particulares, pueden ser establecidas, derogadas o modificadas por la voluntad de éstos, siempre que tengan capacidad para disponer de sus bienes”. Ya que las partes son las que estipulan dichos conocimientos con un interés eminentemente voluntario por los particulares. Lo concerniente a servidumbres legales establecidas para utilidad pública o comunal se regirá por leyes y reglamentos especiales y, en su defecto, por las disposiciones de este título.

Art. 811. Cambio de lugar de la servidumbre. “Si el lugar primitivamente destinado para el uso de una servidumbre llegare a presentar graves inconvenientes al dueño del predio sirviente, éste podrá ofrecer otro que sea cómodo al dueño del predio dominante, quien no podrá rehusarlo si no le perjudica”.

No importa el lugar en donde se necesita de espacio para constituir una servidumbre, de manera que no debe presentar gravámenes que causen daños y perjuicios al dueño del predio dominante.

#### **2.2.5. Extinción de las servidumbres voluntarias:**

Art. 817. “Las servidumbres voluntarias se extinguen: 1º.- Por el no uso. Cuando la servidumbre fuere continua y aparente, por el no uso de tres años, contados desde el día en que dejó de existir el signo aparente de la servidumbre. Cuando fuere discontinua o no aparente, por el no uso de cinco años, contados desde el día en que dejó de usarse por haber ejecutado el dueño del fundo sirviente acto contrario a la servidumbre, o por haber prohibido que se usare de ella. Si no hubo acto contrario o prohibición, aunque no se haya usado de la servidumbre, o si hubo tales actos, pero continúa el uso no corre el tiempo de la prescripción; 2º.- Cuando los predios llegaren sin culpa del dueño del predio sirviente a tal estado que no pueda usarse la servidumbre. Si en lo sucesivo los predios vuelven a su estado anterior de manera que pueda usarse de ella, se restablecerá, a no ser que hayan transcurrido tres años, o que desde el día que pudo volverse a usar, haya pasado el tiempo suficiente para

la prescripción; 3º.- Por la remisión gratuita u onerosa, hecha por el dueño del predio dominante; y 4º.- Cuando constituida en virtud de un derecho revocable, se vence el plazo, se cumple la condición o sobreviene la circunstancia que debe poner término a aquél”.

La extinción de las servidumbres se constituyen por voluntad de las partes, estas han sido constituidas o nacidas exclusivamente por la voluntad tanto del predio sirviente como dominante.

Y en el caso de las servidumbres legales su extinción se puede dar por convenio, es decir que puede darse por renuncia gratuita u onerosa, pero en este caso la simple voluntad de las partes no permite que se extinga la servidumbre legal. Si la servidumbre es de interés público el convenio es nulo ya que los particulares no pueden afectar interés de utilidad general y en el caso que la servidumbre no sea de interés público, pero está constituida a favor de una población, ciudad, o comunidad la única persona que puede pactar la renuncia de la servidumbre en el municipio por conducto de la corporación, es el representante de la comunidad y solo de esa forma la renuncia será válida.

## CAPÍTULO III

### SERVIDUMBRE CIVIL MEXICANA.

**3.1. Definición:** “las servidumbres constituyen formas de desmembración de la propiedad, de importancia por cuanto a su gran variedad y por la utilidad que presentan para el mejor aprovechamiento o beneficio de ciertos predios.

Se precisa por consiguiente en la definición, únicamente el contenido general, y en la clasificación de la servidumbre se indica el contenido específico de cada variedad”<sup>42</sup>. El Código Federal de México en su artículo 1,057 establece que “La servidumbre es un gravamen real impuesto sobre un inmueble en beneficio de otro perteneciente a distinto dueño”.

De esta manera se determina que las servidumbres se regulan como gravámenes reales que se imponen a favor del propietario de un predio y a cargo de otro fundo ya que ésta es propiedad de distinto dueño, que se constituye para beneficio o mayor utilidad del primero. Es de esta manera que las servidumbres se establecen en una forma numerosa es por ello que los particulares pueden crear las servidumbres que creen necesarias para su conveniencia.

#### **3.1.2. De la definición se mencionar los siguientes elementos:**

1). Las servidumbres son determinadas como derechos reales, de manera que el Código Federal de México determina como gravamen. Y es de esta forma que se determina como un derecho real o como poder jurídico que se ejerce directa e inmediatamente sobre determinada cosa para el aprovechamiento parcial o temporal, ya que es oponible como sujeto universal.

2). De esta forma se determina que la servidumbre se constituye entre predios, y no se extiende como en algunas ocasiones sucede con los derechos reales, de tal

---

<sup>42</sup> Rojína Villegas Rafael, Derecho Civil Mexicano, Tomo Tres, México, Editorial Porrúa S.A. República Argentina, 1985, Pág. 473

manera que a toda clase de bienes muebles e inmuebles, corporales e incorporales, se establece que el derecho se confiere al propietario del predio dominante y a la vez se aplica al dueño del predio sirviente.

3). De manera que los predios o bienes deben pertenecer a distinto dueño, ya que uno de los predios es el dominante y el otro predio sirviente, en ningún momento se puede constituir servidumbre sobre cosa propia, ya que nadie puede poseer gravámenes sobre cosa propia.

4). El cuarto elemento se estipula de la siguiente manera, el dueño de la servidumbre es el que se beneficia del predio y de esa manera tener mayor utilidad y aprovechamiento, limitar tanto la utilidad del predio sirviente ya que este se transforma en una carga para el propietario. Así mismo se menciona que la servidumbre se aprovecha del predio y no de la persona.

### **3.1.3. Caracteres generales:**

Estas características se encuentran implicadas por la naturaleza de ser cargas y afectan al predio en beneficio de otro.

a). “Las servidumbres son inseparables de los predios ya que activa o pasivamente pertenecen y este carácter se deriva de la naturaleza real; a pesar de que existe cambio de propiedad en el predio sirviente, la servidumbre continua, es inseparable, de la cosa, no sigue a las personas si no a la cosa; se constituye en beneficio de cierto predio; por consiguiente, como los predios continúan a pesar de los cambios de propiedad, la servidumbre sigue porque es inseparable de los predios. Puede a pesar de este carácter real, que hace inseparable la servidumbre, modifica su carácter perpetuo por un convenio expreso. No es por consiguiente la perpetuidad característica esencial, sino simplemente de naturaleza, puesto que la ley permite el pacto en el cual se limite a cierto tiempo. Además la naturaleza misma impone el carácter temporal de la servidumbre.”<sup>43</sup>

---

<sup>43</sup> *Ibíd.*, Pág. 478

De la manera en que se han descrito las servidumbres no pueden constituirse como inherente ya que estos son determinados como propios del inmueble al cual está constituida dicha servidumbre, no importa quién sea el propietario, de la servidumbre ya que este en ningún momento persigue a la persona particular.

b). “Distinción entre la servidumbre y las limitaciones al dominio. Se distinguen las limitaciones a la propiedad, en que siempre en la servidumbre existen dos predios perteneciente a distinto dueño, en cambio en las limitaciones de dominio no siempre hay dos predios y estos pueden ser muebles o inmuebles que se limitan en cuanto a su uso por interés privado o público para llenar un interés social ya que estas son modalidades para beneficio general, individual o colectivo”.<sup>44</sup>

En este caso como anteriormente se describen las limitaciones a la propiedad se refiere a que la persona particular no debe ser el dueño de dos predios y el cambio en las limitaciones de dominio se utilizan para beneficio de una sola persona o para un grupo de personas ya que este es público, porque lo que busca es un interés social.

Por lo anterior descrito se establecen algunas diferencias entre las limitaciones a la propiedad y las limitaciones al dominio.

#### **3.1.4. Limitaciones a la propiedad:**

- a). La servidumbre debe realizarse entre dos predios.
- b). Las servidumbres son creadas en restricciones para los inmuebles.
- c). Las servidumbres pueden establecerse de forma personal o colectiva.
- d). la propiedad se refiere en sus limitaciones a un bien, de manera recíproca en restricción de vecinos.

#### **1. Limitaciones de dominio:**

- a. Se realizan de forma recíproca con relación a la cosa mueble o predios.

---

<sup>44</sup> *Ibíd.*, Pág. 479

- b. Estas limitaciones perjudican tanto a los bienes muebles como inmuebles.
- c. Estas limitaciones velan por el interés público, social, y colectivo.
- d. La servidumbre se concibe como una carga ya que este limita el ejercicio sobre un predio a favor de otro.

### **3.1.5. Clasificación de las servidumbres:**

**a). Positivas:** “son aquellas que para su ejercicio se requiere un acto del dueño del predio dominante”.<sup>45</sup>

Se establece que el propietario tiene que proporcionar una actitud o que beneficie a otro. Como es el caso, de la servidumbre de paso, en la cual el propietario de un bien que no tenga paso puede exigir paso a los predios vecinos.

**b). Negativas.** “Son aquellas que se ejercen sin ningún acto del dueño del predio dominante y también sin ningún acto del dueño del predio sirviente.”<sup>46</sup>

Este tipo de servidumbre se realiza por medio de la prohibición que se tiene por establecimiento de la ley o por actos realizados por los particulares estas son de manera privada.

**c). Servidumbres urbanas:** “son aquellas que se imponen para provecho o comodidad de un edificio, de una construcción independiente, que estén en la ciudad o el campo”<sup>47</sup>.

Este tipo de servidumbres se realizan para los bienes inmuebles que al momento de realizarla beneficia a un particular, no importando el lugar en donde se encuentre.

**d). Servidumbres rústicas:** “aquellas que se constituyen para provecho, comodidad de un objeto agrícola independiente que esté en la ciudad o en el campo.”<sup>48</sup>

---

<sup>45</sup> *Ibíd.* Pág. 481

<sup>46</sup> *Loc. cit.*

<sup>47</sup> *Loc. cit.*

<sup>48</sup> *Loc. cit.*

Este tipo de servidumbres tal a como se establece en la doctrina y la legislación ya no se encuentra vigente en el Código Civil Federal mexicano actual, por ello se establece que no existe disposición especial para ésta clase de servidumbre, en lo actual.

**e). Servidumbres continuas:** “son continuas las que su uso es o puede ser incesante, sin necesidad de acto del hombre.”<sup>49</sup>

Este tipo de servidumbre se realiza por medio independiente ya que esta no requiere de ningún acto del hombre, estas se pueden realizar por acto natural de los predios por lo general se realizan por si solas. Pero se establece que las servidumbres continuas pueden no ejercitarse en todo tiempo.

**f). Son servidumbres discontinuas:** “aquellas para cuyo uso se requiere la intervención humana”<sup>50</sup>.

Este tipo de servidumbre no se realiza de manera independiente ya que sí, se requiere de la intervención del hombre para poder realizarla, en este caso sería como ejemplo la servidumbre de paso se realiza por medio de un predio dominante y otro sirviente. Por la actividad humana puede ejercerse de forma permanente.

**g). Servidumbres aparentes:** “Las servidumbres aparentes son las que su ejercicio se manifiesta como signo exterior como un puente, una ventana”<sup>51</sup>.

En este tipo de servidumbres se realizan de forma pública, porque estas servidumbres benefician directamente a las personas particulares.

**h). Servidumbres no aparentes:** “las que no requieren la existencia de dichos signos, como la servidumbre de no edificar, de no elevar una pared a determinada altura.”<sup>52</sup>

---

<sup>49</sup> *Loc. cit.*

<sup>50</sup> *Loc. cit.*

<sup>51</sup> *Loc. cit.*

<sup>52</sup> *Loc. cit.*

Estas servidumbres se realizan respetando los términos que la ley establece de forma privada ya que tiene como fin ver el bienestar de los demás propietarios.

**i). Servidumbres legales:** “son aquellas impuestas por la ley como consecuencia natural de la situación de los predios y tomando en cuenta un interés particular o colectivo.”<sup>53</sup>

Las servidumbres legales también se establece que son llamadas forzosas, tal como se dijo anteriormente estas son regidas por la legislación en la cual se obliga que las partes cumplan con lo establecido en dicha servidumbre.

**j). Servidumbres voluntarias:** “son aquellas que se crean por contrato, por acto unilateral, por testamento o por prescripción.”<sup>54</sup>

Este tipo de servidumbre se realiza por el consentimiento de las partes de manera que se rige por el mutuo acuerdo que realizan los particulares al constituir la servidumbre.

**k). Servidumbres sobre predios del Estado y sobre predios de los particulares:** en la legislaciones como aquellas en las que rigen que el Estado ejerce un derecho de propiedad sobre los bienes de dominio público, que comprenden los de uso común, los destinados a servicio público y propios del Estado, existe la posibilidad de imponer servidumbres sobre estos últimos a su favor. Ninguna servidumbre pasiva puede imponerse en los términos de derecho común, sobre los bienes de dominio público. El camino público que divide diferentes predios de particulares, soporta una especie de servidumbre legal de paso de acueducto o de desagüe así como las calles destinadas a servicio público”.<sup>55</sup>

Como se determina en las servidumbres por el Estado, su objetivo primordial es realizar un beneficio a los ciudadanos del país y que por medio de ello cada día se

---

<sup>53</sup> Loc. cit.

<sup>54</sup> Loc. cit.

<sup>55</sup> Loc. cit.

desarrolle de forma colectiva para todos, y la servidumbre sobre predios particulares, es el predio dominante objeto de la propiedad. Siendo el propietario un particular.

**3.1.6. Formas de constitución de la servidumbre: la servidumbre civil mexicana tiene las siguientes formas de constituirse:**

1). “Contrato: las servidumbres al ser constituidas en contrato implica una enajenación de parte de la propiedad, al imponerse al propietario del predio sirviente una limitación de ejercicio absoluto de su dominio. Las servidumbres voluntarias se les da lugar por medio de los contratos traslativos de dominio y sólo a las personas capaces en el libre ejercicio de enajenar bienes raíces pueden constituir la servidumbre. Se determina que tanto los menores o incapaces no pueden realizar este tipo de contrato ya que para ello se requiere del consentimiento del tutor o por medio del Juez correspondiente.

2). Acto jurídico unilateral: la servidumbre puede constituirse por el propio consentimiento del hombre realizándolo por acto unilateral ya que este es voluntario.

3). Testamento: toda servidumbre realizada por testamento, requiere una limitación voluntaria que el autor de la sucesión atribuye a un predio de su propiedad, en beneficio al propietario del predio dominante.

4). Prescripción: toda servidumbre nacida por prescripción y el derecho de adquirir esté en posesión, de ésta manera la posesión de la servidumbre, la ejecución de los actos que revelen su ejercicio, para poder adquirir por prescripción las servidumbre debe realizarse de manera pacífica, pública, ya que las servidumbres que se adquieren por prescripción son las continuas y aparentes.

5). Ley: es esta la forma de poder dar origen a las servidumbres ya que la ley debe ser puesta en movimiento por un hecho, acto o estado jurídico.

6). Modalidades que pueden afectar la constitución de la servidumbre:

Las servidumbres pueden tender, a sufrir modalidades en su constitución, quedando sujetas a una condición o a un término, de la siguiente manera. También se puede

decir que la modalidad puede consistir en el dominio que posea sobre los predios que sea revocable”.<sup>56</sup>

### **3.1.7. Principios generales de la servidumbre.**

Estos principios se refieren a las relaciones que se desarrollan jurídicamente entre los dueños de los predios, que son denominados generales porque son aplicados a las servidumbres voluntarias nacidas de los contratos, y de las servidumbres legales establecidas por la ley.

#### **1. Principios que norman la situación del dueño del predio dominante.**

- a). Se determina la obligación del predio dominante, para ejecutar todas las obras que sean necesarias al realizar la constitución y conservación de la servidumbre.
- b). Está obligado el propietario del predio dominante a establecer las obras y que por medio de ello se realicen los actos menos gravosos de la servidumbre.

#### **2. Principios que norman la situación del dueño del predio sirviente:**

- a). La obligación fundamental del propietario del predio sirviente es estrictamente a no hacer, o a tolerar, así no impedir el uso de la servidumbre, evitando no hacerla más dificultosas o gravosas al predio dominante, tolerar las modificaciones de las obras como construcciones, reparaciones que la ley establece, pero en este caso existe una excepción y se realiza cuando el título o la ley determinen, que el propietario del predio sirviente está obligado a ejecutar una obra.
- b). Del predio sirviente el propietario de la servidumbre puede realizar o ejecutar toda clase de obras pero a la vez no perjudicar la servidumbre y logrando así hacerla menos gravosa.
- c). El propietario del predio sirviente puede impedir realizar obras o actos que impidan realizar el ejercicio de la servidumbre o en este caso hacerlas de manera más difícil.
- d). El dueño del predio sirviente puede realizar cambio de sitio a la servidumbre, tomando en cuenta no causarle algún perjuicio al propietario del predio dominante a

---

<sup>56</sup> Rojina Villegas Rafael, Compendio de Derecho Civil, Tomo II, México, Editorial Porrúa S.A. República Argentina, 1987, Pág. 140, 141.

si mismo que al realizar el cambio de lugar se obtenga una ventaja al predio sirviente tomando en cuenta el lugar en donde se encuentre o esté constituida se impongan cargas o gravámenes que no sean necesarios.

### **3. Principios que se refieren a la interpretación de las servidumbres:**

- a). “Las servidumbres voluntarias pueden ser admitidas por la autonomía de la voluntad ya que al momento de constituir una servidumbre por testamento de forma unilateral o por contrato debe fijar las formas, singularidades y condiciones, forma de uso y restricción, únicamente se puede exceptuar en caso de que la estipulación sea contraria a la estipulación pública o a un mandato que no permita pacto en contrario.
- b). Falta de la condición de las servidumbres voluntarias.
- c). En el caso de no resolverse las estipulaciones del acto, contrato o normas generales, este debe resolverse de la forma que sea menos perjudicial al predio sirviente, ya que debe procurarse que sea menos onerosa.
- d). La servidumbre al momento de extinguirse o constituirse, se refiere a la constitución o extinción de los derechos accesorios”.<sup>57</sup>

#### **3.1.8. Servidumbres legales:**

Según el Código Civil mexicano estipula tres clases de servidumbre siendo las siguientes, de desagüe, de acueducto, y de paso, las cuales se subdividen de la siguiente manera.

##### **a). Servidumbre legal de desagüe:**

- 1). Las que se originan en predios de distinto nivel. Se pueden estipular las servidumbres naturales y la servidumbre por actos del hombre.
- 2). Las que se crean a favor de un predio enclavado entre otros, para dar salida al agua del primero.

El Código Civil Federal de México establece en los siguientes artículos 1071. “Los predios inferiores están sujetos a recibir las aguas que naturalmente, o como

---

<sup>57</sup> Rojina Villegas Rafael, Op. Cit. Pág. 485

consecuencia de las mejoras agrícolas o industriales que se hagan, caigan de los superiores, así como la piedra o tierra que arrastren en su curso”.

Artículo. 1072. “Cuando los predios inferiores reciban las aguas de los superiores a consecuencia de las mejoras agrícolas o industriales hechas a éstos, los dueños de los predios sirvientes tienen derecho de ser indemnizados”.

Este tipo de servidumbre no limita del beneficio que tiene el predio dominante pero éste siempre debe responder por los actos, daños y perjuicios causados a los predios sirvientes.

Artículo. 1073. “Cuando un predio rústico o urbano se encuentre enclavado entre otros, estarán obligados los dueños de los predios circunvecinos a permitir el desagüe del central. Las dimensiones y dirección del conducto del desagüe, si no se ponen de acuerdo los interesados, se fijarán por el juez, previo informe de peritos y audiencia de los interesados, observándose, en cuanto fuere posible, las reglas dadas para la servidumbre de paso”.

En el artículo anterior se especifica la forma de poder adquirir el derecho de desagüe con los predios vecinos ya que si ni se realizare de forma voluntaria y acordada será por intervención de la legislación, aplicada por los administradores de justicia.

Artículo. 1074. “El dueño de un predio en que existan obras defensivas para contener el agua, o en que por la variación del recurso de ésta sea necesario construir nuevas, está obligado, a su elección, o a hacer las reparaciones o construcciones, o a tolerar que sin perjuicio suyo las hagan los dueños de los predios que experimenten o estén inminentemente expuestos a experimentar el daño, a menos que las leyes especiales de policía le impongan la obligación de hacer las obras”.

Artículo. 1075. “Lo dispuesto en el artículo anterior es aplicable al caso en que sea necesario desembarazar algún predio de las materias cuya acumulación o caída impida el curso del agua con daño o peligro a terceros”.

Es de esta forma que los dueños de los predios no deben oponerse a realizar la movilización de lo que este predio contenga, ya que de no realizarlo se causaría el daño físico a los predios ocasionando un daño a terceras personas.

Artículo. 1076. “Todos los propietarios que participen del beneficio proveniente de las obras de que tratan los artículos anteriores, están obligados a contribuir al gasto de

ejecución en proporción a su interés y a juicio de peritos. Los que por su culpa hubieren ocasionado el daño, serán responsables de los gastos”.

Artículo. 1077. “Si las aguas que pasan al predio sirviente se han vuelto insalubres por los usos domésticos o industriales que de ellas se haya hecho, deberán volverse inofensivas a costa del dueño del predio dominante”.

En los artículos anteriores se establece la forma y modo en que los propietarios deben realizar los gastos ya que tanto el dueño del predio sirviente debe colaborar con los gastos si estas obras o actos realizados son en beneficio del mismo y de haberse causado por culpa propia deberán ser indemnizados por su propia cuenta.

La servidumbre natural se establece como: este tipo de servidumbres se da por caída natural y es de esta manera que los propietarios de los predios inferiores deben recibir estas aguas de forma obligada. Y la servidumbre de desagüe originada por actos del hombre, este tipo de servidumbre se realiza por medio de las industrias, mejoras agrícolas, o domésticas, ya que éstos no tienen una salida de las aguas que desechan, pero por medio de un acuerdo con los predios vecinos pueden desecharla tomando en cuenta que utilizarán el predio más cercano de mayor facilidad de salida, el predio sirviente tiene derecho a ser indemnizado por los actos y daños causados por estas aguas.

**b). Servidumbre legal de acueducto:**

**a). formas:**

1. “El que pueda disponer de agua que tenga fuera de su predio, tiene el derecho de hacerla pasar mediante un acueducto a través de los predios intermedios.

2. El que quiera desecar un pantano o dar salida a aguas acumuladas, tiene el derecho de hacer pasar un acueducto por los predios circunvecinos.

3. El que pueda retener agua mediante una presa para la irrigación de su predio y no pueda constituirla dentro de determinada finca tiene derecho de constituir una servidumbre llamada de “estribo o presa” en el predio de tercera persona.

**b). Requisitos:**

1. Garantizar lo que se conduce del agua ya que esta es conducida por el acueducto.
2. Establecer lo que es conveniente para el dueño del predio dominante
3. Que el paso que se ha elegido sea el menos gravoso para los predios que se encuentran de vecinos o circunvecinos.
4. Debe indemnizar el terreno que se encuentra o cuando por el acueducto ya que éste valor se encuentra fijado por los peritos y hasta por un diez por ciento más.
5. Debe indemnizar todos los daños y perjuicios causados tanto por la división del predio o en la forma en que se ha constituido el acueducto, ya que estos pueden variar según la necesidad que se requiera, como por ejemplo al paso de materiales, personas, animales, u medios de transporte”.<sup>58</sup>

El ordenamiento jurídico regulado por el Código Civil Federal de México encuentra regulada la servidumbre de acueducto de la siguiente manera; en su artículo 1078, “el que quiera usar agua de que pueda disponer, tiene derecho a hacerla pasar por los fundos intermedios, con obligación de indemnizar a sus dueños, así como a los de los predios inferiores sobre los que se filtren o caigan las aguas”.

Artículo. 1079, “se exceptúan de la servidumbre que establece el artículo anterior, los edificios, sus patios, jardines y demás dependencias”.

Artículo. 1080, “el que ejercite el derecho de hacer pasar las aguas de que trata el artículo 1078, está obligado a construir el canal necesario en los predios intermedios, aunque haya en ellos canales para el uso de otras aguas”.

---

<sup>58</sup> Orozco Bautista José Víctor, La Servidumbre y su Regulación en el Derecho Civil Guatemalteco, Guatemala C.A. Noviembre de 1,985, Presentada a las Autoridades de la División de Ciencias Jurídicas y Sociales, Tesis de licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales Títulos Profesionales de Abogado y Notario. Universidad de San Carlos de Guatemala, Pág. 66, 67

Artículo. 1081, “el que tiene en su predio un canal para el curso de aguas que le pertenecen, puede impedir la apertura de otro nuevo, ofreciendo dar paso por aquél, con tal de que no cause perjuicio al dueño del predio dominante”.

Artículo. 1082. “también se deberá conceder el paso de las aguas a través de los canales y acueductos del modo más conveniente, con tal de que el curso de las aguas que se conducen por éstos y su volumen, no sufra alteración, ni las de ambos acueductos se mezclen”.

Se determina que ambos titulares pueden realizar el uso de canales o diversas vías, de las cuales se pueda pasar el agua de un lugar a otro por medio de canales u otros, tomando en cuenta de no perjudicar a los predios vecinos.

Artículo. 1083, “en el caso del artículo 1078, si fuere necesario hacer pasar el acueducto por un camino, río o torrente públicos, deberá indispensablemente y previamente obtener el permiso de la autoridad bajo cuya inspección estén el camino, río o torrente”.

Artículo. 1084, “la autoridad sólo concederá el permiso con entera sujeción a los reglamentos respectivos, y obligando al dueño del agua a que la haga pasar sin que el acueducto impida, estreche, ni deteriore el camino, ni embarace o estorbe el curso del río o torrente”.

Artículo. 1085, “el que sin dicho permiso previo, pasare el agua o la derramare sobre el camino, quedara obligado a reponer las cosas a su estado antiguo y a indemnizar el daño que a cualquiera se cause, sin perjuicio de las penas impuestas por los reglamentos correspondientes”.

De la misma manera se establece que los titulares al momento de constituir la servidumbre sin previa autorización de las autoridades correspondientes deberán pagar daños y perjuicios causados, ya que de esta manera no se estaría cumpliendo con las reglas que la legislación establece.

**c). Servidumbre legal de paso:** este tipo de servidumbre establece distintas variedades siendo las siguientes:

1). “Se determina que su origen se encuentra cuando un predio se establece encerrado a otro sin poder obtener la salida a la vía pública.

2). La de abrevadero: este tipo de servidumbre establece que si el ganado no tiene acceso al agua o a la vía pública, pueden pasar en los predios vecinos de manera que de esa forma lleguen al abrevadero que generalmente pertenece al propietario del predio dominante.

3). Servidumbre de paso para la recolección de frutos: se da cuando el propietario de determinados frutos no pueda realizar la recolección de los frutos en su predio si no tenga la necesidad de pasar a otro predio vecino para recolectar los frutos.

4). Este tipo de servidumbre se da cuando se desea pasar materiales de construcción, vehículos y que necesariamente tengan que pasar por un predio ajeno, de manera que el dueño de éste predio tiene la obligación de permitir el paso, siempre y cuando se le indemnice por los daños causados.

5). Servidumbre para la instalación de energía eléctrica o línea telefónica cuando sea necesario atravesar predios y colocar postes, éste tipo de servidumbre se impone a todos los predios que sea necesario atravesar por disposición de la ley que se dan el respectivo permiso, realizando la indemnización correspondiente por los daños y perjuicios causados”.<sup>59</sup>

Artículo. 1108, “cuando para establecer comunicaciones telefónicas particulares entre dos o más fincas, o para conducir energía eléctrica a una finca, sea necesario colocar postes y tender alambres en terrenos de una finca ajena, el dueño de ésta tiene obligación de permitirlo, mediante la indemnización correspondiente. Esta

---

<sup>59</sup> Ibid, Pág. 72

servidumbre trae consigo el derecho de tránsito de las personas y el de conducción de los materiales necesarios para la construcción y vigilancia de la línea”.

El artículo regula de manera legal los derechos y deberes que tiene los titulares y la forma en que deben ejercerlos al constituir una servidumbre de energía eléctrica o línea telefónica.

a. Reglas generales para la servidumbre legales de paso: este tipo de servidumbre establece que la indemnización se realizará no importando si se es causada por la fuerza de la naturaleza, ya que la indemnización se realiza de manera proporcional. Esta servidumbre corresponde al propietario del predio sirviente.

**d). Servidumbres voluntarias:**

1. quienes pueden adquirir una servidumbre:

todos los que tengan relación jurídica de derecho real o personal, con el fundo podrán adquirirlas. La capacidad que se requiere esta en relación con el título<sup>60</sup> constitutivo.

2. Las servidumbres voluntarias se clasifican:

Por tener un contenido demasiado amplio, ya que este tipo de servidumbre pueden tener el mismo objeto que las legales, es decir pueden ser de, desagüe, de acueducto, de paso, de abrevadero, de luces, y es por éste mismo objeto que se originan las servidumbres mixtas, se determina que si el dueño del predio sirviente tiene capacidad para ejecutar actos de dominio puede constituir la servidumbre que desee, en el ejercicio de propiedad, siempre y cuando no cause daños y perjuicios a terceros.

El Código Civil Federal de México regula a la servidumbre voluntaria de la siguiente manera, en su artículo. 1109, “El propietario de una finca o heredad puede establecer en ella cuantas servidumbres tenga por conveniente, y en el modo y forma que mejor

---

<sup>60</sup> De Diego Felipe Clemente, Instituciones de Derecho Civil tomo I Madrid España, 1,959. pág. 455

le parezca, siempre que no contravenga las leyes, ni perjudique derechos de tercero”.

Artículo. 1110. “Sólo pueden constituir servidumbres las personas que tienen derecho de enajenar; los que no pueden enajenar inmuebles sino con ciertas solemnidades o condiciones, no pueden, sin ellas, imponer servidumbres sobre los mismos”.

Así mismo se determina la forma que el propietario de la servidumbre puede establecer las servidumbres que crea necesarias o convenientes ya que de esa manera determina el uso correspondiente a las mismas.

Artículo. 1111. “Si fueren varios los propietarios de un predio, no se podrán imponer servidumbres sino con consentimiento de todos”.

Artículo. 1112. “Si siendo varios los propietarios, uno solo de ellos adquiere una servidumbre sobre otro predio, a favor del común, de ella podrán aprovecharse todos los propietarios, quedando obligados a los gravámenes naturales que traiga consigo y a los pactos con que se haya adquirido.”

Se determina que siendo varios los propietarios no pueden ni deben tomar decisiones por cuenta propia, ya que deben obtener el conocimiento de todos en lo que se quiera realizar respecto a la servidumbre voluntaria.

En el Código Civil Federal de México se encuentra regulada la extinción de las servidumbres voluntarias en su artículo. 1128, Las servidumbres voluntarias se extinguen:

“I).Por reunirse en una misma persona la propiedad de ambos predios: dominante y sirviente; y no reviven por una nueva separación, salvo lo dispuesto en el artículo 1116; pero si el acto de reunión era resoluble por su naturaleza, y llega el caso de la resolución, renacen las servidumbres como estaban antes de la reunión;

De ésta manera se puede determinar que las servidumbres voluntarias en el ejercicio de su constitución, no es recomendable que una persona sea propietario de ambos predios ya que en ese sentido no tendría que ceder algo en beneficio de otro sino al contrario únicamente le beneficia a una persona.

II). Por el no uso:

Cuando la servidumbre fuere continúa y aparente, por el no uso de tres años, contados desde el día en que dejó de existir el signo aparente de la servidumbre; cuando fuere discontinua o no aparente, por el no uso de cinco años, contados desde el día en que dejó de usarse por haber ejecutado el dueño del fundo sirviente acto contrario a la servidumbre, o por haber prohibido que se usare de ella. Si no hubo acto contrario o prohibición, aunque no se haya usado de la servidumbre, o si hubo tales actos, pero continua el uso, no corre el tiempo de la prescripción;

III). Cuando los predios llegaren sin culpa del dueño del predio sirviente a tal estado que no pueda usarse de la servidumbre. Si en lo sucesivo los predios se restablecen de manera que pueda usarse de la servidumbre, revivirá ésta, a no ser que desde el día en que pudo volverse a usar haya transcurrido el tiempo suficiente para la prescripción;

IV). Por la remisión gratuita u onerosa hecha por el dueño del predio dominante;

Estas formas de extinción se encuentran regidas por la legislación tomando en cuenta que las partes deben respetar las normas legales para no causar daños y perjuicios a una tercera persona”.

## CAPÍTULO IV

### SERVIDUMBRE CIVIL ARGENTINA:

#### 4.1. Nociones generales

“Se le adjudica a la voz latina servitus, que significa servicio o sumisión, el origen etimológico de la palabra servidumbre, pues cuando ésta grava una cosa inmueble la convierte en "sirviente" en función de otra que detenta el papel de "dominante". El término "servidumbre" ostenta diferentes acepciones en el lenguaje corriente, pero en el léxico jurídico, en su forma más restrictiva, implica un gravamen sobre un fundo en beneficio de otro fundo, vale decir que significa establecer una ventaja en interés del dueño del fundo dominante, que deberá respetar el propietario del sirviente”<sup>61</sup>.

#### 4.1.1. Origen de la servidumbre argentina:

“El origen del derecho de servidumbre argentino se da desde el Derecho Romano y es de esta manera es incorporado a la legislación común argentina, regulada en el Código Civil de Argentina.”<sup>62</sup>

#### 4.1.2. Definición:

Según el artículo 2,970. “la Servidumbre es el derecho real, perpetuo o temporario sobre un inmueble ajeno, en virtud del cual se puede usar de él, o ejercer ciertos derechos de disposición, o bien impedir que el propietario ejerza algunos de sus derechos de propiedad”.

De esta manera se determina que la servidumbre es un derecho sobre el fundo gravado, ya que al fundo lo establece como propiedad toda vez puede realizar el uso respectivo de la misma aun no estando establecida en el contrato.

---

<sup>61</sup>Código Civil comentado Peña Guzmán Luis. Derechos Reales tomo III, 1926 disponible en [esscribd.com/.../código-civil-comentado-Derechos Reales](http://esscribd.com/.../código-civil-comentado-Derechos Reales). Pág. 10. Fecha de consulta 8 de junio de 2,013

<sup>62</sup> Programa Panamericano de Defensa y Desarrollo de la Diversidad biológica, cultural y social, asociación civil I.G.J. res. 000834

© Es material de divulgación. Está autorizada su reproducción total o parcial. disponible en [www.prodiversitas.bioetica.org/des66.htm](http://www.prodiversitas.bioetica.org/des66.htm) fecha de consulta 30 de octubre de 2,011

#### **4.1.3. Caracteres de la servidumbre que surgen de la definición:**

a). "Derecho real: el art. 2,503 enumera a las servidumbres activas dentro de los derechos reales

b) Sobre inmueble ajeno: nadie puede ser titular de una servidumbre sobre inmueble, ya que esto es una de las causales de extinción.

c) Perpetuo o temporario: por regla general, las servidumbres forzosas son perpetuas, en cuanto se mantengan las condiciones en la cual se originaron; las establecidas por convención o testamento pueden tener una duración limitada por imperio de la misma voluntad que las generó. La regla general es la vigencia de la servidumbre a perpetuidad, y la excepción es la transitoriedad.

d). Contenido: puede ser un derecho de usar, o ejercer ciertos actos de disposición o impedir que el propietario ejerza alguno de sus derechos en la propiedad.

Artículo 3,010. "No pueden establecerse servidumbres que consistan en cualquiera obligación de hacer, aunque sea temporaria, y para utilidad de un inmueble. La que así se constituya, valdrá como simple obligación para el deudor y sus herederos, sin afectar a las heredades ni pasar con ellas a los poseedores de los inmuebles".

d.1). inherente al fondo: se transfieren con el fondo, dominante o sirviente cualquiera que sea su poseedor o propietario, ya sea que lo haya recibido por título particular o universal.

Artículo 3,006. "Las servidumbres reales consideradas activa y pasivamente son inherentes al fondo dominante y al fondo sirviente, y siguen con ellos a cualquier poder que pasen; y no pueden ser separadas del fondo, ni formar el objeto de una convención, ni ser sometidas a gravamen alguno".

e). Indivisibilidad: se está refiriendo al derecho mismo de servidumbre, el que por naturaleza no puede ser fraccionado o dividido.

Artículo 3,007. "Las servidumbres reales son indivisibles como cargas y como derechos, y no pueden adquirirse o perderse por partes alícuotas ideales, y los propietarios de las diferentes partes pueden ejercerlas, pero sin agravar la condición de la heredad sirviente".

Artículo 3,008. “La indivisibilidad de las servidumbres no impide que en su ejercicio puedan ser limitadas respecto al lugar, tiempo y modo de ejercerla”.

Pero también se establece que el ejercicio de la servidumbre puede dividirse respecto al tiempo, modo y lugar. Ej. Servidumbre de paso ya que esta se realiza únicamente de día.

#### **4.1.4. Condiciones para su existencia.**

Requisitos básicos, necesarios para la existencia de las servidumbres en general:

1). Existencia de dos fundos: dichos fundos deben reunir los siguientes caracteres:

a). Estar en el comercio

b). Pertenecer a distintos propietarios

c). Situación física entre sí, que permita a uno de ellos gozar de algún provecho que beneficie a el otro, sin ser indispensable que se toquen. Ejemplo predios vecinos

2). Ventaja real, actual o eventual para la heredad dominante: en este caso no se tratar sólo de ventajas personales para el individuo o poseedor. También se trata de un servicio propio, se trata de un servicio personal, salvo que las partes le otorgaran expresamente el carácter de carga real.”

#### **4.1.5. Predio dominante y Predio sirviente:**

Artículo 2.973. “Heredad o predio dominante es aquel a cuyo beneficio se han constituido derechos reales”.

Artículo 2.974. “Heredad o predio sirviente es aquel sobre el cual se han constituido servidumbres personales o reales”.

Tanto la servidumbre real como personal requieren para su constitución de la existencia de dos inmuebles, por lo que, no cabe duda de que el objeto del derecho real de servidumbre es la cosa inmueble a la cual se le llama heredad o predio dominante, y por otra parte el predio sirviente por que este inmueble es el que soporta la carga.

#### 4.1.6. Clasificación de las servidumbres:

a). **“Por razón del sujeto: reales o personales:** Es real cuando el derecho es establecido a favor del poseedor de una heredad, sobre otra heredad ajena, para utilidad de la primera. Es personal, y en este caso no es estrictamente una "servidumbre", cuando se constituye en utilidad de alguna persona determinada, sin dependencia de la posesión de un inmueble, y que acaba con ella”.<sup>63</sup>

a). Artículo 2,971. “Servidumbre real es el derecho establecido al poseedor de una heredad, sobre otra heredad ajena para utilidad de la primera”.

La servidumbre establece la forma de restricción de la libertad, aplicada a las cosas corporales ya que la propiedad está sujeta a restricciones que disminuyen la libertad ilimitada.

Artículo 2,972. “Servidumbre personal es la que se constituye en utilidad de alguna persona determinada, sin dependencia de la posesión de un inmueble, y que acaba con ella”.

Este tipo de servidumbre es inherente y exclusiva de la persona, ya que este derecho es intransmisible, único y personal tanto en derechos como en obligaciones que se contraen tanto en el predio dominante y en el predio sirviente.

b). **“Por su ejercicio: continuas o discontinuas:** Las continuas son aquellas cuyo uso es o puede ser continuo, sin un hecho actual del hombre, como la servidumbre de vista. Las discontinuas son aquellas que tienen necesidad de un hecho actual del hombre, como la servidumbre de paso”.<sup>64</sup>

Artículo 2.975. “Las servidumbres son: Continuas o discontinuas: Las continuas son aquellas cuyo uso es o puede ser continuo, sin un hecho actual del hombre,

---

<sup>63</sup> La servidumbre-Escuela de abogados de la administración. Código civil Argentino, disponible en [escuela.asesoria.gba.gov.ar/especialización/Servidumbre](http://escuela.asesoria.gba.gov.ar/especialización/Servidumbre). Fecha de consulta 10 de junio de 2,013

<sup>64</sup> Loc.cit.

como la servidumbre de vista. Las servidumbres no dejan de ser continuas, aunque el ejercicio de ellas se interrumpa por intervalos más o menos largos a causa de obstáculos cuya remoción exija el hecho del hombre. Las discontinuas son aquellas que tienen necesidad del hecho actual del hombre para ser ejercidas, como la servidumbre de paso”.

Las servidumbres continuas se realizan de manera consecutiva, pero se debe determinar que el ejercicio debe ser continuo, realizándola de la mejor manera posible evitando así alguna dificultad que se puede presentar en el ejercicio de la misma. Y en la servidumbre discontinua es la que se ejerce mediante el hecho o acto que realiza el hombre, como por ejemplo utilizar el derecho de paso ya que únicamente la utiliza mientras pasa.

**c). Por su existencia: aparentes, visibles o no aparentes:** Las aparentes son aquellas que se anuncian por signos exteriores, como una puerta, una ventana. Las no aparentes son las que no se manifiestan por ningún signo, como la prohibición de elevar un edificio a una altura determinada.”<sup>65</sup>

Artículo 2.976. “Las servidumbres son visibles o aparentes, o no aparentes. Las aparentes son aquellas que se anuncian por signos exteriores, como una puerta, una ventana. Las no aparentes son las que no se manifiestan por ningún signo, como la prohibición de elevar un edificio a una altura determinada”.

Servidumbres visibles, este tipo de servidumbre se establece por la forma o condición que se encuentra ya que se pueden observar en cualquier momento, y las servidumbres no aparentes, son las que no presentan figura alguna ya que no pueden servir de obstáculo para alguna construcción.

**d). Por su contenido:** positivas y negativas. Es positiva cuando la servidumbre que se impone al dueño del predio sirviente, tiene la obligación de dejar hacer alguna

---

<sup>65</sup> Loc.cit.

cosa o de hacerla por sí mismo, y negativa es la que prohíbe hacer algo que le sería ilegal sin la servidumbre.

#### **4.1.7 Modos de constituir la servidumbre:**

**a). Por contrato:** Artículo 2.977. “Las servidumbres se establecen por contratos onerosos o gratuitos, traslativos de propiedad. El uso que el propietario de la heredad a quien la servidumbre es concedida haga de ese derecho, tiene lugar de tradición”.

El título necesario y suficiente es el contrato, en este caso oneroso, gratuito o traslativo, al establecer el “título” se refiere al instrumento escrito, en el que se hará constar su creación, acto jurídico, este le sirve como causa u origen el modo de su creación. Y su forma de contrato será, en escritura pública, si es título gratuito, bajo pena de nulidad y título oneroso, en documento privado obligando el otorgamiento de la escritura pública.

#### **b). Por testamento:**

Al realizar una servidumbre por testamento se debe cumplir con las mismas formalidades que se aplican en el contrato, ya que la existencia de una servidumbre por título comprende también el testamento, este puede ser demostrado por el acto original o por el testamento u contrato, lo encontramos regulado en el artículo siguiente.

Artículo 2.993. “El establecimiento de una servidumbre constituida por un título, puede ser probada por el acto original que demuestre su constitución, o por un acto ejecutado por el propietario del fundo sirviente que lo fuese a ese tiempo, sin necesidad que el acto de reconocimiento hubiese sido aceptado por el propietario de la heredad dominante, o por una sentencia ejecutoriada.”

**c). Por destino de padre de familia:**

Artículo 2.978. “Le establecen también por disposición de última voluntad y por el destino del padre de familia. Se llama destino del padre de familia la disposición que el propietario de dos o más heredades ha hecho para su uso respectivo”.

Se establece que no es hecha por un padre de familia sino por un propietario, determinando para su constitución que una persona sea dueña de dos inmuebles o de uno solo que se divida, que sea continua y aparente y que los actos por enajenación o muerte pasen a pertenecer a dueños diferentes, realizándolos por medio de testamento el cual se puede celebrar, de forma cerrada o por acto público, este tipo de servidumbres constituidas por testamento se someten a medidas y requisitos de publicidad registral inmobiliaria.

**d). Por usucapión:**

Artículo 3,017. “Las servidumbres continuas y aparentes se adquieren por título, o por la posesión de veinte años. Las servidumbres continuas no aparentes, y las servidumbres discontinuas aparentes o no aparentes no pueden establecerse sino por títulos. La posesión aunque sea inmemorial no basta para establecerlas. Modificado por: ley 17.940 art.1 (b.o. 04-11-68). inciso 5. Sustituye las palabras “30 años” por “20 años”.)”

El término de la posesión empieza a correr desde que se ejercen los actos posesorios por parte del propietario del fundo dominante. Sólo las servidumbres continuas y aparentes pueden adquirirse por usucapión. Este tipo de servidumbres se realizan para impedir que los actos realizados por simple tolerancia o por buena vecindad puedan generar un derecho a reclamar una servidumbre por prescripción.

**4.1.8. En cuanto a la constitución de las servidumbres cabe destacar tres elementos**

**1. “Elementos personales:**

No se exige ninguna capacidad especial para constituir servidumbres, basta con la capacidad de obrar general necesaria para constituir derechos reales sobre bienes inmuebles. Pero también existen supuestos especiales como el caso de las servidumbres constituidas en la propiedad horizontal ya que se requiere el consentimiento unánime de los propietarios.

## **2. Elementos Reales:**

En las servidumbre prediales se requiere de la existencia de dos predios, sirviente y dominante, con aptitud por sus características y situación para que pueda existir la servidumbre. En las personales existe sólo el predio sirviente con esa misma aptitud y posibilidad de utilización por parte del sujeto titular del gravamen.

## **3. Elementos formales:** Modos de adquisición.

- a). cuando aparece la servidumbre de manera automática ligada con un determinado supuesto de hecho que la ley contempla;
- b). que la ley atribuya a una persona la posibilidad o facultad de exigir esta constitución. En este caso, este mandato legal se concretará entonces a través de un acto jurídico, mediante un acuerdo entre los interesados.
- c). Por voluntad de los particulares, encauzada a través de un negocio jurídico y es por consiguiente una voluntad que se puede negociar, constituida por los interesados es decir el que tenga derecho a la servidumbre y el obligado a prestarla<sup>66</sup>.

### **4.1.8. Derechos del propietario del predio dominante:**

Artículo 3,018. “Por el establecimiento de una servidumbre, se entiende concedida al propietario de la heredad dominante, la facultad de ejercer las servidumbres accesorias que son indispensables para el uso de la servidumbre principal; pero la concesión de una servidumbre, no lleva virtualmente la concesión de otras servidumbres, para sólo hacer más cómodo el ejercicio del derecho, si no son indispensables para su uso”.

---

<sup>66</sup>Las Servidumbres - Webjuridico.net web jurídico. Disponible en [www.webjuridico.net/cbc/cbc25.htm](http://www.webjuridico.net/cbc/cbc25.htm). fecha de consulta 12 de junio de 2,013.

**a). En cuanto a su extensión se tiene:**

1). Necesidad del predio: Artículo 3,025. “El ejercicio de la servidumbre no puede exceder las necesidades del predio dominante en la extensión que tenía cuando fue constituida”.

La extensión de la servidumbre se rige únicamente por el título constituido a dicha servidumbre es el medio por el cual se fijan los derechos del propietario conforme a las necesidades que se den en el predio pero no puede exceder de las necesidades que surjan del predio dominante y no puede exceder de la extensión por la cual fue constituida.

2. Fuente de constitución: Artículo 3,019. “La extensión de las servidumbres establecidas por voluntad del propietario, se arreglará por los términos del título de su origen, y en su defecto, por las disposiciones siguientes”.

La extensión del predio es establecida por la propia voluntad del dueño y se determinaran por los términos del título que fue constituido para su origen.

a). Uso local: Artículo 3,020. “El propietario de la heredad dominante puede ejercer su derecho en toda la extensión que soporten, según el uso local, las servidumbres de igual género de la que se encuentra establecida a beneficio de su heredad”.

b). Según la voluntad del deudor: Artículo 3,021. “Si la manera de usar de la servidumbre es incierta, como si el lugar necesario para el ejercicio de un derecho de paso, no es regulado por el título; corresponde al deudor de la servidumbre designar el lugar por donde él quiera que se ejerza”.

De esta manera se establece que la servidumbre se ejerce por los derechos del propietario del bien inmueble en el cual se constituye la servidumbre y es de esta manera que se establecen tanto los derechos y obligaciones del predio dominante como sirviente.

#### **14.1.10. Obligaciones y derechos del propietario de la heredad sirviente:**

Art. 3,036: “El propietario de la heredad sirviente debe, si la servidumbre es negativa, abstenerse de actos de disposición o de goce, que pueda impedir el uso de ella; y si es afirmativa está obligado a sufrir de parte del propietario de la heredad dominante. Todo lo que la servidumbre le autorice hacer.”

En este caso la servidumbre no puede consistir en una obligación de hacer, pero si puede ser obligación cuando se trate de obligaciones accesorias de naturaleza personal o instrumental, el propietario de la heredad sirviente, si la servidumbre es en sentido negativa, abstenerse de actos de disposición de goce, que puedan impedir el uso de la misma; y si se realiza de manera afirmativa, está obligado a aceptar y sufrir de parte del propietario de la heredad dominante, todo lo que la servidumbre le autorice realizar. Pero si el predio sirviente realizare trabajos contrarios a los establecidos para el ejercicio de la servidumbre el predio dominante podrá ejercer sus defensas judiciales o extrajudiciales.

Artículo 3,038. “El propietario de la heredad sirviente que ha hecho ejecutar trabajos contrarios al ejercicio de la servidumbre, está obligado a restablecer, a su costa, las cosas a su antiguo estado, y en su caso a ser condenado a satisfacer daños y perjuicios. Si la heredad sirviente hubiese pasado a manos de un sucesor particular, éste está obligado a sufrir el restablecimiento del antiguo estado de cosas; pero no podrá ser condenado a hacerlo a su costa, salvo el derecho del propietario de la heredad dominante, para recuperar los gastos y los daños y perjuicios del autor de los trabajos que forman obstáculo al ejercicio de la servidumbre”.

El artículo anterior establece que todo daño causado por parte del predio sirviente será subsanado de parte de dicho predio, motivo por el que de ninguna manera puede agravar la situación del fundo dominante y en el caso de haber sanción esta será de manera personal para quien la ha realizado, en este caso el predio sirviente.

#### **4.1.11. “Extinción de las servidumbres.**

Artículo 3,045. “Las servidumbres se extinguen por la resolución del derecho del que las había constituido, sea por la rescisión, o por ser anulado el título por algún defecto inherente al acto”.

Este tipo de extinción es una situación en las que desaparece el derecho del constituyente, ya que se extingue por la resolución del derecho del que la había constituido, así también por rescisión o por anulación del título que contiene defectos inherentes al acto.

“En el caso de las servidumbres personales, su extinción ocurre por la muerte de la persona en cuya utilidad se constituyó. En el caso de las personas jurídicas, el plazo máximo es de 20 años, estando prohibida toda estipulación en contrario”<sup>67</sup>.

##### **a). Por vía directa:**

“1. vencimiento del plazo o cumplimiento de la condición resolutoria a la que se subordinó la servidumbre

**2. Desaparición de toda utilidad para el fundo dominante:** la utilidad es contenido indispensable para la existencia de cualquier servidumbre, de manera que la posterior falta de todo beneficio para la heredad dominante trae la extinción de la servidumbre. Debe tratarse de una falta absoluta de utilidad. Si sólo fuera una limitación de la misma, no se produciría la extinción sino sólo la modificación del alcance de la servidumbre”<sup>68</sup>.

Artículo 3,050. “La servidumbre concluye cuando no tiene ningún objeto de utilidad para la heredad dominante. Un cambio que no quitase a la servidumbre toda especie de utilidad, sería insuficiente para hacerla concluir”.

---

<sup>67</sup> La servidumbre-Escuela de abogados de la administración. Op cit. Pág. 3.

<sup>68</sup> Peña Guzmán Luis. Op. cit. Pag.15

**3. Imposibilidad de su ejercicio:** “por haber sobrevenido ruina o cambio en alguno de los predios, siempre que provengan de acontecimientos de la naturaleza o del hecho lícito de un tercero, y no de un acto cualquiera de los propietarios de los fundos interesados o del hecho ilícito de un tercero.

Artículo 3,052. “La servidumbre no cesa cuando la imposibilidad de ejercerla provenga de cambios hechos por el propietario de la heredad dominante, o por el propietario de la heredad sirviente, o por un tercero, traspasando los límites de su derecho.”

**4. Renuncia al derecho de servidumbre:** la renuncia por quien es el poseedor del fundo dominante puede ser expresa o tácita. La primera sólo puede ser otorgada por escritura pública. La renuncia tácita, en cambio, se considera efectuada cuando el que goza de la servidumbre realiza obra permanente que estorbe el ejercicio de la servidumbre con autorización del propietario del predio sirviente.

Artículo 3,047. “Las servidumbres se extinguen por la renuncia expresa o tácita del propietario de la heredad al cual es debida, o de la persona a favor de la cual se ha constituido el derecho. La renuncia expresa debe ser hecha en la forma prescripta para la enajenación de los inmuebles. No tiene necesidad de ser aceptada para producir su efecto entre las partes. La renuncia tácita sucederá cuando el poseedor del inmueble sirviente haya hecho, con autorización escrita del dominante, obras permanentes que estorben el ejercicio de la servidumbre.

**5. No uso:** la servidumbre se extingue al no ser usada durante el plazo que la ley establece para la prescripción tal como se establece en el siguiente artículo.

Artículo 3,059. “Las servidumbres se extinguen por el no uso durante diez años, aunque sea causado por caso fortuito o fuerza mayor. El tiempo de la prescripción por el no uso continúa corriendo para las servidumbres discontinuas, desde el día en que se haya dejado de usar de ellas, y para las continuas desde el día en que se ha hecho un acto contrario a su ejercicio.”

De la misma manera se establece que la servidumbre discontinua se empieza a establecer su no uso desde la última vez que se realizó el uso correspondiente de la misma y en el caso de las continuas desde el momento que se realiza un acto contrario a su ejercicio.

Artículo 3,060. “Para conservar la servidumbre e impedir la prescripción, basta que los representantes del propietario en los derechos de su predio, o los extraños hayan hecho uso de la servidumbre por ocasión del fundo. Así, la servidumbre se conserva por el uso que de ella hiciera el poseedor de mala fe que goce de la heredad a la cual es debida”.

#### **4.1.12. Servidumbres prediales en particular.**

**1. Servidumbre de tránsito.** Artículo 3,068. “El propietario, usufructuario, o usuario de una heredad destituida de toda comunicación con el camino público, por la interposición de otras heredades, tiene derecho para imponer a éstas la servidumbre de tránsito, satisfaciendo el valor del terreno necesario para ella, y resarciendo todo otro perjuicio”.

Este tipo de servidumbre consiste en la facultad de pasar por un fundo ajeno con el objeto de poder realizar un aprovechamiento a beneficio propio, remunerando a este el valor correspondiente.

#### **Clases:**

**a. A favor de predio cerrado:** se da cuando una heredad se encuentra privada de comunicación pública o no tenga una salida adecuada para su exploración, en este caso el usufructuario o usuario tiene derecho a imponer una servidumbre de tránsito entre las heredades vecinas.

**a.1. extinción:** además de las formas de extinción para las servidumbres en general. Corresponde este tipo de extinción para la servidumbre de tránsito.

a.1.1. La cesación del estado de encerramiento: este tipo de exención está legitimada para pedir que se le exonera de la servidumbre, con la condición que al momento de la liberación el propietario restituya el valor del terreno en el tiempo de la constitución de la servidumbre.

Artículo 3,076. “Si concedida la servidumbre de tránsito llega a no ser indispensable al predio encerrado por haberse establecido un camino, o por la reunión del fundo a una heredad que comunique con la vía pública, el dueño del predio sirviente puede pedir que se le exonere de la servidumbre, restituyendo lo que al establecerse ésta se le hubiese pagado por el valor del terreno. Pero si el encerramiento del predio es el resultado de una partición o enajenación parcial, la servidumbre de tránsito constituida por las disposiciones de este capítulo, continuará subsistiendo a pesar de la cesación del cerramiento.”

**b. A favor del predio sin encerramiento:**

Artículo 3,078. “La servidumbre de tránsito que no sea constituida a favor de una heredad cerrada, se juzgará personal en caso de duda. Es discontinua y no aparente cuando no haya algún signo exterior permanente del tránsito.”

En este tipo de servidumbre se establecen razones de un mejor uso o aprovechamiento de un inmueble que tiene un suficiente acceso a la vía pública, está constituida por la voluntad unilateral o bilateral por quienes la ejercitan y en caso de inconformidad se remite a la servidumbre personal.

**c. Derecho transitorio o de tránsito:**

Artículo 3,077. “El que para edificar o reparar su casa tenga necesidad indispensable de hacer pasar sus obreros por la del vecino, puede obligar a éste a sufrirlo con la condición de satisfacerle cualquier perjuicio que se le cause”.

Este derecho transitorio impone al vecino ciertas molestias que son indispensables para realizar obras en el fundo contiguo provocando así una restricción al dominio.

## **2. Servidumbre de acueducto:**

Artículo 3,082. “Toda heredad está sujeta a la servidumbre de acueducto en favor de otra heredad que carezca de las aguas necesarias para el cultivo de sementeras, plantaciones o pastos, o en favor de un pueblo que las necesite para el servicio doméstico de sus habitantes, o en favor de un establecimiento industrial, con el cargo de una justa indemnización.”

Esta servidumbre consiste en el derecho real de hacer entrar las aguas en un inmueble propio, viniendo por heredades ajenas.

Este tipo de servidumbre es aparente, continua o no aparente ya que el medio de transporte de las aguas puede ser descubierto o subterráneo.

### **a). Tipos de servidumbres de acueducto:**

**a.1. Forzosas:** estas pueden ser exigidas de manera judicial por presentarse alguno de los supuestos del artículo anterior.

**a.2. No forzosas:** Artículo 3,084. “Las casas, los corrales, los patios y jardines que dependen de ellas y las huertas de superficie menor de diez mil metros cuadrados, no están sujetas a la servidumbre de acueducto.”

### **a.3. Indemnización:**

Artículo 3,085. “El dueño del predio sirviente tendrá derecho para que se le pague un precio por el uso del terreno que fuese ocupado por el acueducto y el de un espacio de cada uno de los costados que no baje de un metro de anchura en toda la extensión de su curso. Este ancho podrá ser mayor por convenio de las partes, o por disposición del juez, cuando las circunstancias así lo exigieren. Se le abonará también un diez por ciento sobre la suma total del valor del terreno, el cual siempre pertenecerá al dueño del predio sirviente.”

Este caso el contenido de la indemnización será valorar el terreno ocupado por el acueducto, valorar los espacios utilizados y el valor del terreno, de manera que se debe indemnizar por los daños ocasionados por la servidumbre.

#### **a.4. Aguas a que se aplica y fines para que se constituyen:**

Artículo 3,083. “La servidumbre de acueducto, en caso de duda, se reputa constituida como servidumbre real. Es siempre continua y aparente, y se aplica a las aguas de uso público, como a las aguas corrientes bajo la concesión de la autoridad competente; a las aguas traídas a la superficie del suelo por medios artificiales, como a las que naturalmente nacen; a las aguas de receptáculos o canales pertenecientes a particulares que hayan concedido el derecho de disponer de ellas.”

Se puede determinar que las aguas a utilizar pueden ser:

**b). “por su titularidad.** En su aspecto jurídico, pueden ser utilizadas en una servidumbre de acueducto, aun cuando hay opiniones que destacan que todo tipo de agua puede ser objeto de este gravamen real.

a). De uso público, como las aguas corrientes bajo la concesión de la autoridad competente,

b). Las traídas a la superficie del suelo. Este tipo son las que naturalmente nacen.

c). De receptáculos o canales pertenecientes a particulares. Este tipo de aguas pertenecen a terceros, quienes ya poseen canalización o almacenamiento para así poder utilizarlas como acueductos.”<sup>69</sup>

### **3. servidumbre para recibir aguas:**

Artículo 3,093. “La servidumbre pasiva de recibir aguas de otro predio, se reputa servidumbre real, si no hubiese convención en contrario. Ella es siempre continua y aparente, si hubiese alguna señal exterior permanente de la salida de las aguas por el inmueble sirviente”.

---

<sup>69</sup> Peña Guzmán Luis, Op. cit. Pág. 192

**Caracteres:**

- a). Reales: excepto convención en contrario. Es una presunción iuris tantum
- b). Continuas: es decir que no necesitan del hecho actual del hombre para su ejercicio.
- c). Aparentes o no aparentes: si son aparentes pueden ser adquiridas por prescripción o por destino del padre de familia, ya que la continuidad existe siempre.

**3. 1. Situaciones diversas.**

- a). Servidumbre de goteraje.

Artículo 3,094. “Cuando se hubiese constituido una servidumbre de recibir las aguas de los techos vecinos, el dueño del predio no podrá hacer salir o caer aguas de otro inmueble, aunque éstas se reúnan a las del primero; u otras aguas que al tiempo de la constitución de la servidumbre salían o caían por otra parte, ni hacer salir o caer aguas servidas en vez de aguas pluviales”.

Para este tipo de servidumbre debe realizarse la construcción de los techos de forma correcta evitando así que las aguas pluviales caigan al suelo del vecino, ya que su finalidad es de recibir agua de los techos vecinos.

- b). Servidumbre de drenaje o avenamiento:

Artículo 3,100. “Todo propietario que quiera desaguar su terreno de aguas que le perjudiquen, o para evitar que se inunde o que deje de ser bañado, o para la explotación agrícola, o para extraer piedras, arcillas o minerales, puede, previa una justa indemnización, conducir las aguas por canales subterráneos o descubiertos, por entre las propiedades que separan su fundo de una corriente de agua, o de toda otra vía pública.”

Este tipo de servidumbre se trata del desagotamiento de un fundo a través de canales las cuales deben atravesar otras heredades la cual lo separa de una corriente de agua

“Frente a un predio inundado o anegado y que por esa razón no pueda ser aprovechado económicamente, el Código prevé en favor de su titular el derecho a obtener de sus vecinos ubicados entre el fundo bajo agua y una vía pública- la presente servidumbre de drenaje o, como tradicionalmente se la conoce, de avenamiento. Si se dan estas características los predios interpuestos deberán aceptar la constitución del gravamen que, como en toda la materia de servidumbres, tiene envista una mejor distribución del beneficio económico por sobre las ventajas relativas de determinados titulares. La norma -al igual que otras comentadas en distintas servidumbres típicas- implica que el futuro dominante puede imponer a los linderos el pasaje del agua que libere a su predio, y que éstos no podrán oponerse, si las condiciones legales son cumplidas”<sup>70</sup>

---

<sup>70</sup> Peña Guzmán Luis, Op. cit. pág. 197

## **CAPÍTULO V**

### **COMPARACIÓN ENTRE LAS LEGISLACIONES DE GUATEMALA, MÉXICO Y ARGENTINA:**

#### **TÍTULO I**

##### **Derechos Reales.**

Tomando en cuenta que el Derecho Civil tanto en la legislación guatemalteca, mexicana y argentina, tiene origen en el Derecho Romano, siendo así, se realiza la siguiente explicación sobre los derechos reales que se derivan de esta teoría.

En los primeros estudios del derecho no se diferencian los derechos reales y derechos personales ya que todo se funde del derecho real por ser un poder directo e inmediato. Así mismo se determina que existía una igualdad jurídica ya que el procedimiento romano de la legis acciones en la legis actio se encontraba en una sola fórmula y ésta misma se ejercía para todos los derechos.

Así mismo se establece que en el Imperio Romano se configura la clasificación y evolución de referencias de los derechos reales, con ello se logra la diferencia terminológica que se realiza a finales del siglo XI en el Brachiligus iuris civiles y se continua con la adhesión de los glosadores de las acciones in rem (reales o realias) o impersonae (personales o personalia) estos términos son los que se utilizan para distinguir los derechos de una y otra clase.

Tomando en cuenta lo descrito anteriormente se determina que la servidumbre civil se encuentra clasificada entre los derechos reales ya que ésta recae directamente sobre la finca o cosa, produciendo una acción real, la servidumbre civil tanto de la legislación guatemalteca, mexicana y argentina, tienen el mismo origen ya que ambas nacen y son regidas por el Derecho Romano.

## TÍTULO II

Similitudes y diferencias entre la legislación guatemalteca y mexicana.

### **a). Definición:**

Entre las legislaciones se establece que existe similitud en el contenido de la definición de servidumbre civil ya que las mismas la establecen como un derecho real, temporal o permanente sobre un inmueble, sufriendo el dueño ciertas facultades inherentes a la propiedad y así beneficiando a otro perteneciente de distinta propiedad. A diferencia de la legislación guatemalteca que hace referencia a que la servidumbre se establece para uso de utilidad pública o comunal.

Según el contenido y la investigación realizada se menciona la definición propia de lo que es la servidumbre civil. Son derechos reales de goce, limitativos de dominio, produciendo formas de desmembración de la propiedad constituyendo así un beneficio al dueño del predio dominante y el propietario del predio sirviente limitándose potestades de su propiedad.

### **b). La clasificación:**

Las servidumbres civil de Guatemala y México descritas en los capítulos anteriores, es por su naturaleza, contenido, ejercicio, existencia, y origen, son las servidumbres que se encuentran facultadas por la ley, siendo estas forzosas para el titular del predio tanto dominante como sirviente,

Ambas legislaciones clasifican a las servidumbres de la misma manera en base a su art. 754, 755, 758 del Código Civil guatemalteco, y en los artículos 1,060 al 1,064 del Código Civil Federal mexicano, también hace sugerencia la legislación mexicana a la servidumbre sobre predios del Estado y predios de particulares, las servidumbres del Estado ejerce un derecho de propiedad sobre bienes de dominio público dando así un beneficio a los ciudadanos del país, ejemplo. La servidumbre forzosa de acueducto para la conducción de aguas destinadas algún servicio de utilidad pública y sobre los predios de particulares son los propietarios los que tienen en su poder

determinar la propiedad ya que ésta es de uso personal, ejemplo, la salida de aguas de escurrederas y drenajes entre particulares.

El Estado de Guatemala sobre los bienes de dominio público establece a través de la Constitución Política de la República de Guatemala una regulación legal que determina los derechos y obligaciones fundamentales del Estado sobre los bienes de dominio público, los que constituyen el patrimonio del Estado, que garantizan el bien común entre los particulares.

**c). Entre la legislación guatemalteca y mexicana, existe similitud y diferencia en cuanto a las características de la servidumbre civil tanto mexicana y guatemalteca, a continuación se hace mención de las mismas:**

a). La servidumbre civil guatemalteca establece lo siguiente.

La servidumbre civil es un derecho real otorgado al propietario o poseedor sobre el bien, siendo un derecho de disfrute sobre cosa ajena, obedeciendo la constitución y necesidad del predio dominante, ya que el dueño del predio sirviente queda obligado a abstenerse de ejecutar facultades sobre el mismo, siendo este inseparable e indivisible, accesorio, de abstención, de utilidad equitativa, estableciendo que su límite lo determina el fundo dominante, así mismo establece el Código Civil de Guatemala que las servidumbres son:

a.1). Inseparables del inmueble que activa o pasivamente pertenecen.

a.2). Indivisibles estableciendo que si se divide el predio cada titular debe tolerar la parte que le corresponde.

a.3). La legislación mexicana establece que las servidumbres son.

Inseparables e indivisibles, además hace referencia a la distinción entre la servidumbre y limitaciones al dominio, porque en la servidumbre existen dos predios de distinto dueño siendo estos predio dominante y predio sirviente y en cambio en las limitaciones de dominio no siempre hay dos predios como sirviente y dominante, ya que doctrinalmente estos pueden darse en predios muebles e inmuebles limitados en cuanto a su uso ya sea de interés público o privado.

En virtud de lo anterior se establece la importancia de la inseparabilidad e indivisibilidad de las servidumbres estableciendo así un fácil desistimiento de la servidumbre por parte del titular tanto dominante como sirviente.

**d). En cuanto a los tipos de servidumbre regulados en el Código Civil guatemalteco y mexicano se pueden mencionar los siguientes:**

Servidumbre legal, servidumbre de acueducto, servidumbre legal de paso, servidumbre voluntaria, son los que tienen similitud en ambas legislaciones, ya que su aplicabilidad y función es la misma en ambas legislaciones.

La servidumbre de saca de agua y abrevadero, y servidumbre de desagüe estos tipos de servidumbre realizan la diferencia en cuanto a la legislación mexicana y guatemalteca.

En Guatemala estas servidumbres tienen como objetivo obligar a los predios sirvientes a dar paso a persona y ganado hasta el fundo donde haya de ejercerse aquellas debiendo ser extensiva a este servicio la indemnización, y en el caso de las de desagüe, la dirección y dimensión del conducto se fijará por juez, previo informe de peritos y audiencia de los interesados.

Y en la legislación mexicana Artículo 1071. “Establece que los predios inferiores están sujetos a recibir las aguas que naturalmente, o como consecuencia de las mejoras agrícolas o industriales que se hagan, caigan de los superiores, así como la piedra o tierra que arrastren en su curso.” Pero en caso no se realice de esta manera también se realiza por orden de juez. En cuanto a la servidumbre de saca de agua y abrevadero no se encuentra regulada en el Código Civil de la Federación Mexicana.

Por tanto se determina que ambas legislaciones son diferentes pero en realidad existe una gran similitud en el contenido, por poseer una misma finalidad ya que han sido creadas en beneficio de los titulares de los predios tanto dominante como sirviente.

**e). La servidumbre puede extinguirse tanto en la legislación guatemalteca como mexicana por:**

1. El no uso de tres años contados desde el día en que dejó de existir el signo aparente de la servidumbre;
  2. La servidumbre discontinua y no aparente por el no uso de cinco años, por la remisión gratuita u onerosa hecha por el dueño del predio dominante;
  3. Por pérdida o mutación del bien que haga imposible el ejercicio de la servidumbre.
- Por ello se establece que las legislaciones casi se encuentran en igual desarrollo, haciendo la salvedad que en Guatemala existen otras clases de extinción siendo de forma legal o únicamente por renuncia de la voluntad del titular o simplemente porque ha vencido el plazo que los propietarios han establecido para la constitución de la servidumbre por lo cual en la legislación guatemalteca se establecen formas más completas de extinción de la servidumbre civil facilitando así a los titulares la plena renuncia .

**f). Objeto y sujetos de las servidumbres:**

Las servidumbres tanto en la legislación guatemalteca como la mexicana tienen por objeto un predio o inmueble a cuyo favor está constituida la servidumbre y como sujetos, puede ser cualquier persona denominado propietario, dueño o titular de un bien inmueble obteniendo así la calidad de dominante o sirviente.

**g). En relación a las obligaciones de los titulares del predio sirviente y dominante establecidas en las legislaciones guatemalteca y mexicana tiene gran similitud; las cuales se describen de la siguiente manera:**

1. Deben ajustarse a lo establecido en el título o contenido de la posesión.
2. Abstenerse de practicar variación en lo constituido en la servidumbre evitando excederse al uso de la misma.
3. No utilizar la servidumbre en beneficio a predios o fundos ajenos.
4. Abstenerse de menoscabar la servidumbre constituida.
5. Realizar las prestaciones accesorias ya que el propietario tiene la obligación de dar y hacer, evitando hacer dificultosa o gravosa la servidumbre.

6. Pueden ejecutar toda clase de obras evitando causar daños y perjuicios.

Las obligaciones y derechos desarrollados como imposición a los titulares son determinadas de la misma forma en ambas legislaciones, estableciendo el mismo objetivo para el cumplimiento de las mismas

#### **h). Protección de las servidumbres:**

Realizado el estudio comparativo entre las legislaciones de Guatemala y México se establece que entre estas legislaciones existe gran diferencia porque ambas la regulan de diferente forma siendo esta la siguiente.

Guatemala siendo un país con poco desarrollo y a la vez de poca utilización y aplicación de la servidumbre civil por parte de los ciudadanos en general, ha dado mayor importancia a la realización de normas y reglas de protección a la servidumbre civil siendo esta regulación poco clara, concreta y detallada debido a que la legislación no especifica la acción confesorio e interdictos de retener y recobrar ya que el propietario del inmueble pueda realizar la acción negatoria en determinado momento. En cuanto la legislación mexicana no regula en su Código Federal mexicano la protección a la servidumbre civil.

### **TÍTULO III**

#### **Similitudes y diferencias entre la legislación guatemalteca y argentina.**

##### **a). Definición:**

Según lo establecido y desarrollado en las legislaciones se determina que la legislación argentina cuenta con los mismos requisitos que la legislación guatemalteca en cuanto a su definición, ya que en el contenido de la definición manifiesta que la servidumbre es un derecho real y perpetuo, haciendo referencia que en Guatemala la servidumbre también es de uso público y comunal, siendo éstas regidas por leyes y reglamentos especiales que facilitan su aplicabilidad según los artículos 752 del Código Civil de Guatemala y artículo 2,970 del Código Civil de Argentina

**b). Según la teoría desarrollada en relación a la servidumbre civil de Guatemala y Argentina, se logra establecer que en la legislación de Argentina se clasifica a la servidumbre civil de la siguiente manera:**

1). Reales, se da cuando en derecho es establecido a favor del poseedor de una heredad sobre otra heredad ajena, y personal. Según el artículo 2,971 del Código Civil de Argentina.

2). Personal, cuando se constituye en utilidad de una persona sin dependencia de la posesión de un inmueble, por lo que el titular tiene la facultad de constituir la servidumbre voluntariamente. Artículo 2,972 del Código Civil de Argentina

3). Por su ejercicio y existencia, son los tipos de servidumbre con las que se relaciona la legislación civil guatemalteca y argentina, en cuanto a su clasificación ya que estas pueden ser continuas o discontinuas, visibles o aparentes, servidumbres que la legislación regula, no obstante existe una variación y forma de ser clasificada una servidumbre, ya que estas cuentan con diferentes elementos y condiciones en su desarrollo. Pero tienen el mismo fin.

**c). Entre la legislación guatemalteca y argentina, existe similitud en cuanto a las características de la servidumbre civil:**

Ya que éstas se encuentran reguladas como derechos reales de goce, constituidas sobre el bien ya sea éste mueble e inmueble, obligando así al dueño del predio dominante, a respetar lo establecido con el dueño del predio sirviente, así mismo se establece a la servidumbre como gravamen real o carga, indivisible e inseparable con una vecindad contigua, esta es una forma indispensable porque garantiza el cumplimiento al momento de ser constituída la servidumbre

**d). El Código Federal Argentino contempla en su legislación a la servidumbre de tránsito, servidumbre de acueducto, servidumbre de recibir agua de los predios ajenos y servidumbre de saca de agua:**

Como se puede determinar este tipo de servidumbres son creadas para satisfacer las necesidades de los particulares, o las servidumbres establecidas para utilidad pública o comunal respecto de construcciones o plantaciones, facilitado así el uso y goce del

predio. Y en la legislación guatemalteca establece los tipos de servidumbre de forma completa y amplia ya que con esto se lograría un mejor beneficio al momento de constituir una servidumbre en beneficio propio ya que por este medio el titular puede acomodar o elegir a la servidumbre que le convenga más en determinado momento, por lo que la servidumbre civil argentina se enfoca al servicio colectivo de los particulares y Guatemala abarca por completo el interés del particular, de esta manera se establece la diferencia que existe entre las legislaciones tanto guatemalteca como argentina.

**e). En cuanto a la extinción de la servidumbre de la legislación guatemalteca y Argentina existe gran diferencia ya que en Guatemala se da por:**

1. El no uso, de tres años.
2. Remisión gratuita u onerosa hecha por el dueño del predio dominante
3. Cuando los predios llegaren sin culpa del dueño a tal estado que no pueda usarse la servidumbre, puede el predio a su estado normal si no han transcurrido los tres años.
4. Por prescripción negativa. En el caso de las servidumbres forzosas ya que se pierde por el no uso de cinco años. Artículo 820 del Código Civil guatemalteco.

**Mientras que el Código Federal argentino la servidumbre se extingue por:**

1. El no uso, durante diez años entre presentes y veinte entre ausentes.
2. Por la resolución del derecho o rescisión del contrato por ser anulado el título por defecto inherente al acto.
3. Por vencimiento del plazo acordado.
4. Por cumplimiento de la acción resolutoria, la servidumbre personal se extingue por muerte de la persona y en personas jurídicas por el plazo de veinte años.
5. Por renuncia expresa o tácita del propietario establecido en el artículo 3,047 del Código Civil argentino, cuando su ejercicio es absolutamente imposible por ruina del predio al reunirse en la misma persona la propiedad.

**f). En la legislación guatemalteca y argentina se estipula como objeto:**

El predio del bien mueble e inmueble en cuyo favor se constituye la servidumbre y como sujetos al titular o propietario de un bien mueble e inmueble.

**g). Las obligaciones de los titulares del predio sirviente y dominante en la legislación guatemalteca establecen lo siguiente:**

Deben ajustarse a lo establecido en el título o contenido de la posesión, abstenerse de practicar variación en lo constituido en la servidumbre evitando excederse en el uso de la servidumbre, no utilizar la servidumbre en beneficio de predios o fundos ajenos, abstenerse de menoscabar la servidumbre constituida, realizar las prestaciones accesorias ya que el propietario tiene la obligación de dar y hacer, evitando provocar que la servidumbre sea más dificultosa o gravosa, pueden ejecutar toda clase de obras evitando causar daños y perjuicios.

**Pero la legislación argentina realiza una explicación clara y concreta de la siguiente forma:**

Si es negativa la servidumbre debe abstenerse de actos de disposición de goce, y si es afirmativa obliga a sufrir por parte del propietario la heredad del dominante, obligado a establecer a su costa las cosas a su antiguo estado, de igual manera condena a daños y perjuicios si la heredad pasa a manos de un particular acordando que los gastos para la conservación sean a cargo de la heredad, la servidumbre no puede ser separada bajo ninguna forma de la heredad ya que no puede ser ejercida para otros usos si no únicamente para lo establecido.

## **TÍTULO IV**

### **Deficiencias.**

**a). Constitución de las servidumbres:**

Se ha establecido como una deficiencia la dispersa regulación para la constitución de las servidumbres para Guatemala ya que el Código no contiene disposiciones de forma específica sobre la constitución de la servidumbre únicamente se ha tomado

como forma de constitución en otros artículos del Código, de acuerdo a los artículos que aseguran que debe constar en escritura pública e inscribirse, en el predio dominante como en el predio sirviente pero si fuere de uso público y a favor de pueblos, ciudades o municipios solo se harán constar en el predio sirviente cuando no hubiere predio dominante determinado. Según artículos 799, 1124, 1125-1576 del Código Civil guatemalteco.

Mientras que en la legislación mexicana establece las formas de constitución y estas pueden ser, por medio de contrato, acto jurídico unilateral, prescripción, ley, o testamento.

La legislación de Argentina según el artículo 2,992 se adquiere, por un título, donación, testamento, título gratuito, contrato, y a la vez ha establecido concretamente, en su artículo 2,999 que sí se puede realizar una servidumbre aunque haya una hipoteca que grave una heredad ya que esto no lo toma como un impedimento al momento de realizar la constitución de la servidumbre.

En Guatemala no se encuentra la constitución de la servidumbre testamentaria en un artículo específico, como en la legislación mexicana y argentina.

**b). Interpretación de las servidumbres:**

Otras de las deficiencias que se obtiene a través de la presente investigación es que la legislación mexicana establece principios en los cuales se encuentra la interpretación de la servidumbre voluntaria ya que puede realizarse por la autonomía de la voluntad, al momento de constituir una servidumbre por testamento de forma unilateral y así mismo se da la extinción de forma accesoria, caso que en Guatemala no se da por no encontrarse regulada la servidumbre civil por testamento ni tampoco puede extinguirse de forma accesoria.

## CONCLUSIONES.

En la presente investigación comparativa realizada se determinan las siguientes conclusiones:

1. Se logra determinar que el Derecho Civil guatemalteco, comparado con legislaciones de otros países, no despliega gran número de deficiencias, sino al contrario se establecen similitudes que ayudan a comprender que el Derecho Civil guatemalteco se encuentra en la misma actualización que otras legislaciones del mundo específicamente con México y Argentina.

2. Al momento de definir la servidumbre se establece que se constituye como un derecho real ya que recae sobre la cosa misma y no sobre la persona confiriendo a su titular una acción real, estableciendo la participación tanto del propietario del predio sirviente como dominante, ya que la servidumbre es un derecho real de mero goce, logrando así conceder al titular un beneficio extraído inmediatamente de un inmueble ajeno.

3. Se determina en el transcurso de la presente investigación que la servidumbre Civil guatemalteca, mexicana y argentina, se constituye a través de un gravamen impuesto a un predio denominado sirviente a favor de otro predio denominado dominante y si fuere de uso público a favor de pueblos ciudades y municipios solo se hará constar en el predio sirviente.

4. Las diferencias establecidas en cuanto a la legislación civil guatemalteca con la legislación civil mexicana, se logran determinar que el Código Civil guatemalteco tiene una mayor y mejor explicación en cuanto a las servidumbres, contemplando que aun no siendo tan aplicables en el país si cuenta con un completo desarrollo y descripción de las mismas y en cuanto al Código Civil Federal de México deficientemente regula a las servidumbres ya que su contenido es escueto y poco explicativo, en cuanto a la legislación argentina, su legislación por medio del código

se encuentra muy completa, pero en cuestión de doctrina es poca la que se regula en el medio social.

5. En cuanto a las similitudes establecidas en el Derecho Civil guatemalteco y el derecho civil mexicano y argentino se establece lo siguiente, el derecho civil guatemalteco cuenta con el contenido y legislación desarrollada en cuanto a las servidumbres y el derecho argentino cuenta con una legislación amplia y completa ya que en su apartado de las servidumbres las explica de manera extensa en la legislación, de esta forma su contenido es amplio obteniendo así una mejor constitución de las servidumbres en cuanto a su desarrollo y aplicabilidad en ese país, otorgando así tanto al propietario del predio sirviente como dominante una fácil obtención de las mismas y en cuanto a la legislación mexicana esta legislación tiene un gran desarrollo y contenido, de esa manera se logra una mejor comprensión.

6. En cuanto a la Constitución de la servidumbre de Guatemala, el Código no contiene disposiciones sobre la constitución de la servidumbre en el título IV capítulo I del Código Civil, en la cual se ve la necesidad de consultar algunos artículos para poder establecer que la servidumbre debe constar en escritura pública e inscribirse tanto registralmente en el predio dominante como en el predio sirviente. Mientras que en la legislación mexicana establece las formas de constitución y estas pueden ser, por medio de contrato, acto jurídico unilateral, prescripción, ley, o testamento. La legislación de Argentina encuentra regulada la forma de constitución de la servidumbre la cual se realiza por medio de título, donación, testamento, título gratuito. Estableciendo lo anterior se llega a la conclusión que en la presente investigación no se encuentra deficiencia entre las legislaciones estudiadas.

## RECOMENDACIONES.

1. Establecer en el Código Civil guatemalteco a la servidumbre como un derecho real de goce que es otorgado al propietario de un fundo, de esta forma poder establecer la originalidad de la servidumbre.
2. Que las Universidades a través de las bibliotecas establecidas en las mismas puedan proporcionar información tanto de Guatemala como de otros países ya que en la actualidad no se cuenta con gran número de libros de autores extranjeros. De esta forma se establece que hace falta material para obtener un mejor conocimiento de lo que es el Derecho Civil de otros países.
3. Que los profesionales del Derecho puedan obtener un mayor conocimiento y énfasis de lo que son las servidumbres civiles, y de esta manera darle una mayor importancia al momento de impartir conocimientos a estudiantes de la carrera de Derecho y de este modo poder proporcionar el estudio y conocimiento necesarios para su aplicación en el país.
4. Que al momento de estudiar la legislación guatemalteca se estudie y comprenda la doctrina ya que ésta da un mayor enfoque de lo que es la servidumbre civil guatemalteca, pero también se debe estudiar lo que el Código Civil guatemalteco establece ya que por medio de la ley se rige la constitución de las servidumbres.
5. Que al momento de constituir la servidumbre entre particulares se realice específicamente en contrato y no realizarla o tomarla como una cláusula dentro del contrato, ya que en la actualidad y en la práctica se realiza de las dos formas descritas anteriormente.

## BIBLIOGRAFIA:

1. Brañas Alfonso Manual, de Derecho Civil Primera Edición, Editorial Estudiantil Fénix USA, Guatemala 1,998.
2. Clemente de Diego Felipe, Instituciones de Derecho Civil Tomo I, Artes gráficas Julio San Martín Norte, Madrid España, 1,959.
3. Flores Juárez Juan Francisco, los Derechos Reales, Editorial Praxis Edición Editorial Vázquez, Industria Litográfica, Guatemala 2,006.
4. Ojeda Salazar Federico. Exposición de Motivos del Código Civil Decreto Ley 106 de Guatemala.
5. Orellana Donis Eddy Giovanni, Derecho Civil Sustantivo I y II, Primera Edición Editorial Orellana Alonso y Asociados, Guatemala. 2,007
6. Osorio Manuel, Diccionario de Ciencias Jurídicas Políticas y Sociales. Editorial Heliasta S,R,L Buenos Aires República de Argentina.1,981.
7. Planiol Marcel, Tratado Elemental de Derecho Civil Los Bienes, Editorial José M Cajica Puebla México, 1972.
8. Puig Peña Federico, Compendio de derecho civil. tomo II, España. Editorial Aranzadilla, 1979.
9. Rojina Villegas Rafael, Compendio de Derecho Civil, Tomo II, México, Editorial Porrúa S.A. República Argentina, 1987.
10. Rojina Villegas Rafael. Derecho Civil Mexicano, Bienes Derechos Reales y Posesión, Tomo III, sexta edición Editorial Porrúa S.A Av. República Argentina, 15 México 1985.
11. Sigüenza Sigüenza Gustavo Adolfo, Código Civil Decreto Ley 106, Instituto de Investigaciones Jurídicas, Universidad Rafael Landívar, Campus Central. primera edición. Editorial Magna Terra, Guatemala 2010.
12. Vladimir Osmar Aguilar Guerra, Derechos Reales Impresos en Litografía Orión, Guatemala 2,007.

## **NORMATIVAS:**

13. Código Civil Federal mexicano Nuevo Código publicado en el Diario Oficial de la Federación en cuatro Partes los días 26 de mayo 14 de julio, 3 y 31 de Agosto de 1,928.
14. Código Civil guatemalteco Decreto Ley 106
15. Código Federal de la República de Argentina. Buenos Aires, 25 de septiembre de 1869. Ley 340

## **ELECTRONICAS.**

16. Código Civil comentado Peña Guzmán Luis. Derechos Reales tomo III, 1926 [esscribd.com/.../código-civil-comentado-Derechos Reales](http://esscribd.com/.../código-civil-comentado-Derechos-Reales). Fecha de consulta 8 de junio de 2,013
17. Derecho Guía 2,000.com Hilda- Parte General Código Civil Mexicano Servidumbre- de paso. Veintiséis de febrero de 2,009. [www.solon.org/Statutes/México](http://www.solon.org/Statutes/México). fecha de consulta 20 de enero de 2,011.
18. Guía de estudio Alejandro Soto Soto, Facultad de ciencias Jurídicas y Sociales USAC. Guatemala, Derecho Real se Servidumbre. Guatemala 24 de Octubre de 2,010, [www.guia-Estudio-Civil-iii-Servidumbre](http://www.guia-Estudio-Civil-iii-Servidumbre). fecha de Consulta, 18 de enero de 2,011.
19. La servidumbre-Escuela de abogados de la administración. Código civil [escuela.asesoria.gba.gov.ar/especialización/Servidumbre](http://escuela.asesoria.gba.gov.ar/especialización/Servidumbre). Fecha de consulta 10 de junio de 2,013.
20. Las Servidumbres - [Webjuridico.net](http://Webjuridico.net) web jurídico. [www.webjuridico.net/cbc/cbc25.htm](http://www.webjuridico.net/cbc/cbc25.htm). Fecha de consulta 10 de junio de 2,013.
21. Programa Panamericano de Defensa y Desarrollo de la Diversidad biológica, cultural y social, asociación civil I.G.J. res. 000834 © Es material de divulgación. Está autorizada su reproducción total o parcial. [www.prodiversitas.bioetica.org/des66.htm](http://www.prodiversitas.bioetica.org/des66.htm) fecha de consulta 30 de octubre de 2,011.

**OTRAS:**

22. Bautista Orozco José Víctor, La Servidumbre y su Regulación en el Derecho Civil Guatemalteco, tesis presentada a las autoridades de la División de Ciencias Jurídicas y Sociales del Centro Universitario de Occidente. Guatemala 1,985.
23. Ocho Marroquín Ingrid Raquel, la Servidumbre como Derecho Real Limitativo de Dominio, tesis de la Carrera de Abogado y Notario de la División de Ciencias Jurídicas y Sociales del Centro Universitario de Occidente de la Universidad de San Carlos de Guatemala. Guatemala 2,008.

## ANEXOS:

### CUADRO DE COTEJO:

Comparación entre las legislaciones:	Guatemalteca.	Mexicana.	Argentina.
<b>Definición.</b>	Art. 752. Gravamen, para uso de otro predio de distinto dueño o para utilidad pública o comunal.	Art. 1,057. Gravamen real impuesto sobre un inmueble en beneficio de otro perteneciente a distinto dueño.	Art. 2,970. Derecho real perpetuo o temporario sobre inmueble ajeno, de utilidad pública o comunal.
<b>Formas de constitución de la servidumbre.</b>	El código no contiene la disposición sobre la constitución de la servidumbre sin embargo de acuerdo a los art, 799-1124-1125-1576, debe constar en escritura pública e inscribirse registralmente tanto en el predio dominante como en el predio sirviente.	Puede realizarse por: 1. Contrato. 2. Acto jurídico unilateral. 3. Testamento. 4. prescripción	Art. 2977. Contrato. Art. 2993. Testamento. Art 2,978. Por destino de padre de familia. Art. 3,017. Por usucapión.
<b>Servidumbres legales</b>	Servidumbre forzosa de acueducto, art, 760. Servidumbre legal de paso. Art, 786. Servidumbre voluntaria. Art. 799	Servidumbre legal de desagüe. Art. 1,071. Servidumbre legal de acueducto. Art. 1,078 Servidumbre legal de paso. Art. 1,097 Servidumbres voluntarias. Art. 1,109.	Servidumbre de tránsito. Art. 3,068. Y Artículo 3,077. “El que para edificar o reparar su casa tenga necesidad indispensable de hacer pasar sus obreros por la del vecino, puede obligar a éste a sufrirlo con la condición de satisfacerle cualquier perjuicio que se le cause”.  Servidumbre de

			<p>acueducto. Art. 3,082.</p> <p>Servidumbre para recibir agua. Art. 3,093</p>
<p><b>Extinción de las servidumbres.</b></p>	<p>-Por el no uso.</p> <p>-Cuando los predios llegaren sin culpa del dueño del predio sirviente a tal estado que no pueda usarse la servidumbre.</p> <p>-Por la remisión gratuita u onerosa, hecha por el dueño del predio dominante.</p> <p>-Cuando sea constituida de un derecho revocable. Art. 817cc.</p>	<p>-por reunirse en una misma persona la propiedad de ambos predios.</p> <p>-por el no uso.</p> <p>- Cuando los predios llegaren sin culpa del dueño del predio sirviente a tal estado que no pueda usarse la servidumbre.</p> <p>- Por la remisión gratuita u onerosa, hecha por el dueño del predio dominante. Art. 1,128</p>	<p>- Por la rescisión, o por ser anulado el título por algún defecto inherente al acto. Art. 3,045</p> <p>-Imposibilidad de su ejercicio. Art 3,052.</p> <p>-Renuncia al derecho de servidumbre. Art. 3,047.</p> <p>-No uso. Art. 3,059. Se extingue por el no uso durante diez años, aunque sea causado por caso fortuito o fuerza mayor.</p> <p>- Por vía directa.</p>

## Similitudes y diferencias entre la legislación guatemalteca y mexicana.

<p><b>Clasificación.</b> <b>Similitudes.</b></p>	<p>Ambas legislaciones clasifican a las servidumbres de la misma manera en base a su art. 754, 755,758 del Código Civil guatemalteco, y en los artículos 1,060 al 1,064 del Código Civil mexicano, también hace sugerencia la legislación mexicana a la servidumbre sobre predios del Estado y predios de particulares, las servidumbres del Estado ejerce un derecho de propiedad sobre bienes de dominio público dando así un beneficio a los ciudadanos del país,</p> <p>El Estado de Guatemala sobre los bienes de dominio público establece a través de la Constitución Política de la República de Guatemala una regulación legal que determina los derechos y obligaciones fundamentales del Estado sobre los bienes de dominio público, los que constituyen el patrimonio del Estado, que garantizan el bien común entre los particulares.</p>
<p><b>Características.</b></p>	<p>La legislación guatemalteca: establece, que las servidumbres son inseparables e indivisibles. Art. 755 y 756</p> <p>La legislación mexicana: Inseparables e indivisibles, además hace referencia a la distinción entre la servidumbre y limitaciones al dominio porque en la servidumbre existen dos predios de distinto dueño siendo estos predio dominante y predio sirviente y en cambio en las limitaciones de dominio no siempre hay dos predios como sirviente y dominante. Art. 1,064 y 1,066.</p>
<p><b>Tipos de servidumbre.</b></p>	<p>Servidumbre legal, servidumbre de acueducto, servidumbre legal de paso, servidumbre voluntaria, son los que tienen similitud en ambas legislaciones, ya que su aplicabilidad y función es la misma.</p> <p>La servidumbre de saca de agua y abrevadero, servidumbre de desagüe y servidumbre para establecer comunicación telefónica, estos tipos de servidumbre realizan la diferencia en cuanto a la legislación mexicana y guatemalteca.</p> <p>En Guatemala estas servidumbres tienen como objetivo. Obligar a los predios sirvientes a dar paso a persona y ganado hasta el fundo donde haya de ejercerse aquellas debiendo ser extensiva a este servicio la indemnización, y de la servidumbre de comunicación telefónica establece el tránsito de las personas, conducción de los materiales indispensables para la construcción y vigilancia de la misma y en el caso de las de desagüe, la dirección y dimensión del conducto se fijara por juez, previo informe de peritos y audiencia de los interesados. Art. 783, 796 y 798</p> <p>Y en la legislación mexicana Artículo 1071. "Establece que los predios inferiores están sujetos a recibir las aguas que naturalmente, o como consecuencia de las mejoras agrícolas o industriales que se hagan,</p>

	caigan de los superiores, así como la piedra o tierra que arrastren en su curso.” Pero en caso no se realice de esta manera también su realiza por orden de juez. En cuanto a la servidumbre de saca de agua y abrevadero no se encuentra regulada en el Código Civil de la Federación Mexicana.
<b>Objeto y sujetos.</b>	La legislación guatemalteca y mexicana tienen por objeto un predio o inmueble a cuyo favor está constituida la servidumbre y como sujetos, puede ser cualquier persona denominado propietario, dueño o titular de un bien inmueble obteniendo así la calidad de predio dominante o predio sirviente. Art.752, 753 del Código Civil guatemalteco y artículo 1,057 y 1,058 del Código Civil mexicano.
<b>Protección de las servidumbres</b>	Realizado el estudio comparativo entre las legislaciones de Guatemala y México se establece que entre estas legislaciones existe gran diferencia porque ambas la regulan de diferente forma siendo esta la siguiente.  Guatemala siendo un país con poco desarrollo y a la vez de poca utilización y aplicación de la servidumbre civil por parte de los ciudadanos en general, ha dado mayor importancia a la realización de normas y reglas de protección a la servidumbre civil siendo esta regulación poco clara, concreta y detallada debido a que la legislación no especifica la acción confesorio e interdictos de retener y recobrar ya que el propietario del inmueble pueda realizar la acción negatoria en determinado momento. En cuanto la legislación mexicana no regula en su Código Federal mexicano la protección a la servidumbre civil.

## Similitud y diferencia entre la legislación guatemalteca y argentina.

<p><b>Clasificación:</b></p>	<p>Por su ejercicio y existencia, son los tipos de servidumbre con las que se relaciona la legislación civil guatemalteca y argentina, en cuanto a su clasificación ya que estas pueden ser continuas o discontinuas, visibles o aparentes, servidumbres que la legislación también regula, no obstante existe una variación y forma de ser clasificada una servidumbre, ya que estas cuentan con diferentes elementos y condiciones en su desarrollo. Pero tienen el mismo fin.</p> <p>La diferencia que existe en las legislaciones es por las servidumbres siguientes Guatemala no las regula:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Reales, se da cuando en derecho es establecido a favor del poseedor de una heredad sobre otra heredad ajena, y personal. Según el artículo 2,971 del Código Civil de Argentina.</li> <li>2). Personal, cuando se constituye en utilidad de una persona sin dependencia de la posesión de un inmueble, por lo que el titular tiene la facultad de constituir la servidumbre voluntariamente. Artículo 2,972 del código civil de Argentina</li> </ol>
<p><b>Características.</b></p>	<p>La legislación argentina: a). "Derecho real: el art. 2,503. b) Sobre inmueble ajeno. c) Perpetuo o temporario. d). Contenido: artículo 3,010. e). inherente al fundo: artículo 3,006. f). Indivisibilidad: artículo 3,007, artículo 3,008.</p> <p>La legislación guatemalteca: establece, que las servidumbres son inseparables e indivisibles. Art. 755 y 756.</p>
<p><b>Obligaciones de los titulares.</b></p>	<p>-La facultad de ejercer las servidumbres accesorias que son indispensables para el uso de la servidumbre principal. Artículo 3,018</p> <p>-Si la servidumbre es negativa, abstenerse de actos de disposición o de goce, que pueda impedir el uso de ella; y si es afirmativa está obligado a sufrir de parte del propietario de la heredad dominante. Art. 3,036:</p> <p>-Está obligado a restablecer, a su costa, las cosas a su antiguo estado, y en su caso a ser condenado a satisfacer daños y perjuicios. Artículo 3,038.</p> <p>Y en Guatemala.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Cumplimiento:</li> </ol> <p>-Comportarse en su actuación: 1. Abstenerse de practicar variación alguna que pueda constituir un exceso a él uso de la servidumbre:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>3. Abstenerse de utilizar la servidumbre para beneficio de fundos ajenos:</li> <li>4. Abstenerse de menoscabar en modo alguno el uso de la servidumbre constituida:</li> <li>5. Realizar las prestaciones accesorias en determinados casos</li> </ol>

	<p>2. Incumplimiento:</p> <p>Por parte del predio dominante: 1. Excederse de los límites que la ley le señalen. 2. No comportarse en su actuación. 3. descuidar la realización de las obras necesarias o no costearlas en su caso:</p> <p>Por parte del dueño del predio sirviente. 1. Menoscabo en el uso de la servidumbre. 2. Falta de contribución de las prestaciones accesorias.</p>
<p><b>Interpretación de las servidumbres</b></p>	<p>Otras de las deficiencias que se obtiene a través de la presente investigación es que la legislación mexicana establece principios en los cuales se encuentra la interpretación de la servidumbre voluntaria, ya que puede realizarse por la autonomía de la voluntad al momento de constituir una servidumbre por testamento de forma unilateral y así mismo se da la extinción de forma accesorias, caso que en Guatemala no se da por no encontrarse regulada la servidumbre civil por testamento ni tampoco puede extinguirse de forma accesorias.</p>