

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

"DERECHOS LIMITATIVOS DE GOCE: LAS SERVIDUMBRES"
TESIS DE GRADO

ERICK EFRÉN PÉREZ MARTÍNEZ
CARNET 10752-09

GUATEMALA DE LA ASUNCIÓN, AGOSTO DE 2015
CAMPUS CENTRAL

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

"DERECHOS LIMITATIVOS DE GOCE: LAS SERVIDUMBRES"
TESIS DE GRADO

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

POR
ERICK EFRÉN PÉREZ MARTÍNEZ

PREVIO A CONFERÍRSELE
LOS TÍTULOS DE ABOGADO Y NOTARIO Y EL GRADO ACADÉMICO DE LICENCIADO EN CIENCIAS
JURÍDICAS Y SOCIALES

GUATEMALA DE LA ASUNCIÓN, AGOSTO DE 2015
CAMPUS CENTRAL

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: ING. JOSÉ JUVENTINO GÁLVEZ RUANO
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
VICEDECANA: MGTR. HELENA CAROLINA MACHADO CARBALLO
SECRETARIO: MGTR. ALAN ALFREDO GONZÁLEZ DE LEÓN
DIRECTOR DE CARRERA: LIC. ERICK MAURICIO MALDONADO RÍOS
DIRECTOR DE CARRERA: MGTR. ENRIQUE FERNANDO SÁNCHEZ USERA
DIRECTORA DE CARRERA: MGTR. ANA BELEN PUERTAS CORRO

NOMBRE DEL ASESOR DE TRABAJO DE GRADUACIÓN

LIC. WALTER ANTONIO HERNANDEZ RIOS

TERNA QUE PRACTICÓ LA EVALUACIÓN

LIC. DEBBIE MICHELLE SMITH ALVARADO

BK Consultores

*Despacho de Abogados
Consultoría Empresarial
Consultoría Política*

*José Enrique Urrutia Estrada
Julio Martín Vielman Rosales
Walter Antonio Hernández Ríos
José Enrique Urrutia Ipiña*

Guatemala, 25 de febrero de 2015

Señores
Miembros del Consejo
Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales
Universidad Rafael Landívar

Respetables Miembros:

En atención al nombramiento que en su oportunidad me fuera discernido, he procedido a asesorar al alumno ERICK EFRÉN PÉREZ MARTÍNEZ en su trabajo de tesis titulado "DERECHOS LIMITATIVOS DE GOCE: LAS SERVIDUMBRES" (TEMA 10 MANUAL DE DERECHOS REALES).

A juicio de este asesor, dicho trabajo responde a los objetivos de la elaboración de una Tesis de Licenciatura, al alumno ha cumplido con los requisitos que establece el reglamento y atendió las observaciones realizadas, en consecuencia emito el presente DICTAMEN FAVORABLE.

Atentamente,



Lic. Walter Antonio Hernández Ríos

Walter Antonio Hernández Ríos
Abogado y Notario

Guatemala, 29 de abril 2015

Señores
Miembros del Consejo
Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales
Universidad Rafael Landívar
Ciudad

Honorables Miembros del Consejo:

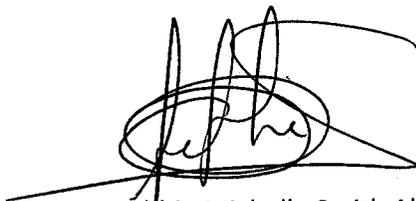
Me dirijo a ustedes con el objeto de hacer de su conocimiento que, en cumplimiento al nombramiento recaído en mi persona; procedí a realizar la revisión de forma y fondo del trabajo de tesis titulado "**DERECHOS LIMITATIVOS DE GOCE: LAS SERVIDUMBRES**" elaborado por el estudiante **ERICK EFRÉN PÉREZ MARTÍNEZ** de carné número 10752-09.

Luego de efectuada la revisión, se sugirieron algunas correcciones al alumno, quien cumplió con presentar las mismas dentro del plazo establecido en el Instructivo de Tesis de la Facultad. En tal virtud, considero que el contenido de la tesis referida se encuentra estructurado conforme a los requerimientos y regulaciones existentes en la Universidad Rafael Landívar.

Por lo expuesto, emito **DICTAMEN A FAVOR** del trabajo de tesis investigado y elaborado por **ERICK EFRÉN PÉREZ MARTÍNEZ**, a efecto de que continúe con los procedimientos establecidos por la Universidad Rafael Landívar.

Habiendo cumplido con la designación encomendada por esta Facultad, me suscribo con muestras de mi consideración y respeto.

Atentamente,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Debbie Smith', with a large, sweeping flourish underneath.

Mgtr. Debbie Michelle Smith Alvarado
Catedrático de Dedicación Completa.



Universidad
Rafael Landívar
Tradición Jesuita en Guatemala

FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES
No. 07565-2015

Orden de Impresión

De acuerdo a la aprobación de la Evaluación del Trabajo de Graduación en la variante Tesis de Grado del estudiante ERICK EFRÉN PÉREZ MARTÍNEZ, Carnet 10752-09 en la carrera LICENCIATURA EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES, del Campus Central, que consta en el Acta No. 07429-2015 de fecha 29 de abril de 2015, se autoriza la impresión digital del trabajo titulado:

"DERECHOS LIMITATIVOS DE GOCE: LAS SERVIDUMBRES"

Previo a conferírsele los títulos de ABOGADO Y NOTARIO y el grado académico de LICENCIADO EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES.

Dado en la ciudad de Guatemala de la Asunción, a los 14 días del mes de agosto del año 2015.


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



DEDICATORIA

A DIOS: Por ser su consentido, siendo siempre mi iluminación en todo momento, rodeándome de tantas increíbles personas y regalándome la paz y tranquilidad permanente para alcanzar esta meta.

A LA VIRGESITA: Por ser ese lazo perfecto de comunicación con Dios, ser mi modelo de obediencia y amor y nunca dejarme caminar sólo.

A MIS PADRES: Erick y Gricely, por ser el pilar fundamental de todo lo que soy, gracias por su amor, entrega, sacrificio e incondicional soporte para superar todos y cada uno de los retos que la vida me ha regalado.

A MI HERMANO: Por estar siempre apoyándome y ser mi mejor amigo, a quien ánimo a seguir adelante, ya que confío en que pronto estaremos celebrando sus triunfos profesionales.

A MI MARÍA FERNANDA: Quien es una bendición de Dios en mi vida, muchísimas gracias por su amor, alegría y apoyo incondicional en todo este caminar que de la mano hemos compartido. La quiero mucho mi amor linda!

A MIS AMIGOS: Ya que sin ellos y sus deseos de superación esta meta no hubiese sido posible.

Y a todas aquellas personas que de alguna manera han colaborado a hacer de mí una mejor persona y un mejor profesional, no me alcanzaría esta página para agradecerles el apoyo brindado a lo largo de mi carrera, muchas gracias.

Responsabilidad: el autor es el único responsable del contenido del presente trabajo.

RESUMEN EJECUTIVO

Las servidumbres dentro de los Derechos Limitativos de Goce constituyen el tema central de este trabajo de investigación, el cual será abordado de una forma generalizada así como integral en el desarrollo de su contenido. Con objetivo de introducirse al tema se establecen los distintos conceptos así como las definiciones sobre el Derecho Civil, específicamente los Derechos Reales y dentro de ellos haciendo énfasis en las servidumbres como derechos limitativos de goce, a fin de lograr que el lector logre entrar a conocer dicho tema; para los cual se detallaran aspectos como los antecedentes, naturaleza jurídica, características, clasificación, así como los tipos de servidumbres regulados.

A lo largo del presente trabajo de investigación se desarrollara de una manera amplia que son las servidumbres así como un análisis propio de todas las normas aplicables con el propósito de fundamentar la relación que existe entre dicha institución y los temas de trascendencia íntimamente relacionados.

Como último punto, se expone un cuadro de cotejo en el cual se expone el Derecho comparado, con el fin que el lector tenga acceso a datos relevantes en relación al tema expuesto a lo largo de este trabajo de investigación, proporcionando una contextualización en base a la reglamentación de los diferentes países objeto de estudio, detallando similitudes y diferencias así como referir necesidades de actualización de acuerdo a la legislación nacional. En el cual se podrá visualizar que las distintas legislaciones no limitan su regulación en cuanto a las servidumbres al Código Civil y que las mismas se encuentran dispersas en diferentes normativas específicas, las cuales no indican la evolución que ha tenido esta clase de derechos con el fin de lograr un mayor uso y protección de cada una de ellas.

ÍNDICE

INTRODUCCIÓN	i
CAPÍTULO 1 CONTEXTUALIZACION	1
1.1 Derecho Civil	1
1.2 Derechos Reales	3
1.2.1 Derechos limitativos de goce	4
CAPITULO 2 DEFINICIÓN, NATURALEZA JURÍDICA, CARACTERÍSTICAS Y ELEMENTOS DE LAS SERVIDUMBRES	6
2.1 Definición	6
2.2 Naturaleza Jurídica	8
2.3 Características	10
2.3.1 Accesoriedad	10
2.3.2 Indivisibilidad	11
2.3.3 Inalienabilidad	12
2.3.4 Perpetuidad	12
2.3.5 Carácter inmobiliario de las servidumbres.....	12
2.3.6 Fondos vecinos	13
2.3.7 Inmueble ajeno	13

2.4 Elementos de las servidumbres	13
2.4.1 Elemento objetivo	13
2.4.2 Elemento subjetivo	14
2.4.3 Elemento real.....	14
CAPITULO 3 ANTECEDENTES DE LAS SERVIDUMBRES.....	16
3.1 Antecedentes al Derecho Romano	16
3.2 Las servidumbres en el Derecho Romano.....	17
3.2.1 Características de las servidumbres en el Derecho Romano	18
3.2.2 Modos de constitución de las servidumbres en el Derecho Romano	17
3.2.3 Modos de extinción de las servidumbres en el Derecho Romano	20
3.2.4 Modos de protección de las servidumbres en el Derecho Romano.....	21
3.2.5 Clasificación de las servidumbres en el Derecho Romano	21
3.2.6 Tipos de servidumbres según el Derecho Romano	22
CAPITULO 4 CLASIFICACIÓN Y TIPOS DE SERVIDUMBRES.....	23
4.1 Clasificación de las servidumbres	23
4.1.1 Por su forma de ejercicio.....	23
4.1.1.a Continuas.....	23
4.1.1.b Discontinuas	24
4.1.2 Por los signos de exteriorización	25

4.1.2.a. Aparentes	25
4.1.2.b No aparentes	25
4.1.3 Por su forma de constitución	26
4.1.3.a. Voluntarias.....	26
4.1.3.b. Legales	27
4.1.3.b.a Servidumbre legal unilateral	27
4.1.3.b.b Servidumbre legal recíproca	28
4.1.4 Por su contenido	28
4.1.4.a. Positivas o afirmativas.....	28
4.1.4.b. Negativas.....	29
4.1.5 Por la naturaleza de los predios.....	29
4.1.5.a. Urbanas	30
4.1.5.b. Rústicas	30
4.2 Tipos de servidumbres	31
4.2.1 Servidumbre de acueducto.....	31
4.2.2 Servidumbre de tránsito o de paso	32
4.2.2.a. Servidumbre para establecer comunicación telefónica	34
4.2.2.b Servidumbre de conducción de energía eléctrica	34
4.2.3 Servidumbre de aguas	34

4.2.4 Servidumbre de luz.....	35
4.2.5 Servidumbre de vista	36
4.2.6 Servidumbre de cerramiento	36
4.2.7 Servidumbre de medianería	37
4.2.8 Servidumbres mineras.....	37

CAPITULO 5 MODOS DE CONSTITUCIÓN, CONTENIDO Y FORMAS DE EXTINCIÓN DE LAS SERVIDUMBRES..... 38

5.1 Constitución de las servidumbres	38
5.1.1 Por contrato	39
5.1.2 Por ley	40
5.1.3 Disposición de última voluntad	40
5.1.4 Por usucapión o prescripción	41
5.1.5 Por destino del padre de familia	42
5.2 Contenido de las servidumbres.....	42
5.3 Formas de extinción de las servidumbres.....	44
5.3.1 Por vencimiento del plazo o cumplimiento de la condición resolutoria	44
5.3.2 Por confusión.....	45
5.3.3 Por renuncia expresa o tácita.....	45
5.3.4 Por prescripción.....	45

5.3.5 Por falta de utilidad	46
5.3.6 Por decisión judicial	47
CAPITULO 6 LAS SERVIDUMBRES EN EL DERECHO COMPARADO	48
6.1 Las servidumbres en el derecho comparado	48
6.1.1 República de Guatemala	48
6.1.2 República de El Salvador	51
6.1.3 República de Honduras	54
6.1.4 República de Nicaragua	58
6.1.5 República de Costa Rica	62
6.1.6 República de Argentina	64
6.1.7 Estados Unidos Mexicanos (México)	69
6.1.8 Estados Unidos Mexicanos (México)	72
CAPITULO 7 PRESENTACION ANALISIS Y DISCUSION DE RESULTADOS	77
7.1 Del concepto de servidumbre	77
7.2 De la naturaleza jurídica de las servidumbres	78
7.3 De las características de las servidumbres	79
7.4 De la clasificación de las servidumbres	80
7.5 De los modos de constitución de las servidumbres	81
7.6 De los tipos de servidumbres	82

7.7De los modos de extinción de las servidumbres.....	82
CONCLUSIONES	84
RECOMENDACIONES	86
REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS	88
ANEXOS	92

INTRODUCCIÓN

El derecho real de servidumbres constituye el tema central de este trabajo de investigación, el cual es abordado de forma integral en el desarrollo de su contenido. De manera introductoria al tema, se realiza una exposición básica de los conceptos y definiciones fundamentales, con el fin de lograr un acercamiento por parte del lector al conocimiento de aquellos derechos limitativos de goce regulados dentro del Derecho Civil; luego se abarcan aspectos relacionados con la génesis de las mismas a partir del Derecho Romano, y su evolución normativa a lo largo de la historia; para lo cual se desarrolla el estudio de sus elementos, características, clasificación, formas de constitución y extinción de las mismas.

El presente trabajo de investigación integra un capítulo del Manual de Derecho Civil II realizado por la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales de la Universidad Rafael Landívar mediante el cual se pretende responder la siguiente pregunta de investigación ¿Qué naturaleza poseen las servidumbres dentro del Derecho Civil guatemalteco y como se determinan las mismas dentro del marco legal de las legislaciones de Centroamérica, México, España y Argentina? De esta misma se derivan las preguntas subsiguientes, las cuales son necesarias responder para brindar un resultado satisfactorio a la pregunta de investigación principal. ¿Qué similitudes existen entre las regulaciones de las servidumbres en Guatemala y la normalización de las mismas en los otros países objeto de estudio del presente trabajo?; ¿Qué diferencias existen entre la regulación de las servidumbres en Guatemala y la regulación de las mismas en los otros países objeto de estudio del presente trabajo de investigación?; y ¿Cuáles servidumbres no se encuentran reguladas dentro del marco legal de la República de Guatemala?

Derivado de la pregunta de investigación, los objetivos específicos de esta tesis son los siguientes, conocer la génesis de la institución de las servidumbres en el derecho romano así como su evolución histórica y características en el derecho actual; comparar las diferentes concepciones doctrinales y determinar sus elementos comunes y distintos en los mismos para establecer una definición integrada; conocer el régimen legislativo que regula la institución de las servidumbres en el derecho guatemalteco, así como en Centroamérica, México, Argentina y España.

La finalidad de la presente tesis es describir, analizar y finalmente comparar desde una perspectiva jurídica global en donde se incluye su regulación actual en las legislaciones de Centroamérica, México, Argentina y España.

En cuanto al tipo de investigación que soporta el presente estudio es jurídico comparativo, ya que se identificaran similitudes y diferencias dentro de las normativas vigentes de dos o más sistemas jurídicos para enlazarlo con el marco teórico con el objeto de obtener los resultados deseados y poder determinar así su relación.

Esta tesis se desarrolla mediante cinco capítulos que buscan cumplir con los objetivos específicos y así dar respuesta a la pregunta de investigación planteada.

Los elementos de estudio del presente trabajo de investigación son el Derecho Civil, los derechos reales y dentro ellos los derechos limitativos de goce, por tal razón con el objeto de desarrollar la presente investigación fueron utilizadas las siguientes unidades de análisis, fichas de referencias bibliográficas, legislación comparada y cuadros de cotejo. Los instrumentos utilizados fueron integrados

con la información encontrada con el objeto de adentrar al lector a las servidumbres.

En el capítulo uno se realiza de manera sucinta una introducción al Derecho Civil para lo cual se hace referencia a sus antecedentes históricos y su concepto en la doctrina, con el objeto de realizar una contextualización de los Derechos Reales y específicamente los derechos limitativos de goce, para lo cual se brindará un concepto de cada uno de ellos en la doctrina estudiada.

El capítulo dos desarrolla un concepto jurídico de las servidumbres enmarcadas dentro de los derechos limitativos de goce, su naturaleza jurídica, características, elementos y su regulación general en la legislación guatemalteca.

Dentro del capítulo tres se pretende determinar cuáles son los antecedentes históricos de las servidumbres dentro de la historia de la humanidad y su aparición en las legislaciones de los distintos países.

En el capítulo cuatro se estudian las diferentes clasificaciones realizadas en la doctrina en cuanto a las servidumbres, con base a su forma de ejercicio, sus signos de exteriorización, sus formas de constitución y su contenido así mismo se exponen los diferentes tipos de servidumbres reunidos por los autores doctrinarios.

CAPITULO 1

CONTEXTUALIZACION

En este capítulo, se proporciona un acercamiento a lo que constituye la rama del Derecho Civil, siendo ésta, un conjunto de normas jurídicas, principios y doctrinas que rigen todo lo referente a la persona y la familia, los bienes de la propiedad y demás derechos reales; la sucesión hereditaria, el Registro de la Propiedad y el Derecho de obligaciones.

1.1 DERECHO CIVIL

Previamente al desarrollo del presente trabajo de investigación resulta necesario conocer el Derecho Civil; rama del derecho que se encarga de regular lo relativo a los derechos reales, dentro de los cuales encontramos a las servidumbres.

Según **Alfonso Brañas**¹ el origen del Derecho Civil proviene del Derecho Romano, en donde fue aceptada la acepción del *ius civile* con Justiniano, quien lo caracterizó como el derecho de los ciudadanos romanos, en contraposición al *ius gentium*, que era considerado como el derecho común de todos los pueblos. Por tal razón el Derecho Civil fue en un principio concebido por toda la sociedad romana como el derecho del pueblo, encontrándose comprendido tanto por el derecho público como privado.

Ignacio Galindo Garfias² añade que *“La etimología del vocablo “civil” (del latín cives, civitatis) nos permitirá captar mejor el concepto. Desde este punto de vista, el Derecho Civil está constituido por un complejo de normas aplicables a los hombres que viven en sociedad. Originalmente en Roma, el cives (el hombre de la ciudad) era el sujeto capaz de adquirir derechos y obligaciones, a él se aplicaba en su plenitud el ordenamiento jurídico propio de quien ostentaba la calidad de persona, de ciudadano. Pero debe advertirse, que el Derecho Civil durante las sucesivas etapas del desarrollo del Derecho Romano, adquirió*

¹Brañas, Alfonso; *Manual de Derecho Civil*; Guatemala; Editorial Estudiantil Fénix; 2007; Pág.11.

²Galindo Garfias, Ignacio; *Derecho Civil Primer Curso Parte General. Personas, Familia*; México; Editorial Porrúa 2000; Vigésima Edición; Pág. 93 y 94.

diversos significados y que al fin, el concepto después de la caída de Roma, en la Edad Media y en las épocas modernas y contemporánea de la historia, ha sufrido varias mutilaciones; ya sea porque en su ámbito se han separado conjuntos de normas que, dada la complejidad creciente de las relaciones humanas, han formado otras disciplinas del Derecho, ya sea porque en cada momento histórico el Derecho Civil, rama principal u originaria del Derecho Privado, ha reflejado en su contenido, en manera directa o indirecta, las vicisitudes de la organización política, económica y social de cada país o de cada región.”

Es así, como se observa que el Derecho Civil desde sus inicios reguló los derechos y obligaciones que adquiriría un sujeto dentro de la sociedad; sin embargo, a lo largo de la historia y de la evolución del hombre, ha sido un derecho cambiante. Como menciona **Federico Puig Peña**³ el Derecho Civil también conocido como el *ius civile* ha tenido un desarrollo histórico y ha sido conocido como el derecho nacional. No obstante fue mayormente conocido como el derecho propio de los ciudadanos.

Por su parte **Alfredo Barros Errázuriz** expresa que “*el Derecho Civil reglamenta las relaciones de familia y patrimoniales que se forman entre individuos, mirados en general, es decir, en cuanto miembros de una misma sociedad y con prescindencia de la profesión que ejercen, y se contraponen a los Derechos especiales.*”⁴

Por tal razón si unificamos los conceptos anteriores se puede concluir que el Derecho Civil es el conjunto de normas de carácter público y privado, principios y preceptos, que tienen como objeto regular las situaciones jurídicas de las personas, sus relaciones familiares y hechos ordinarios; es decir se encarga de regular todo aquello relacionado con los derechos reales, así como los derechos

³Puig Peña, Federico; *Compendio de Derecho Civil Español Parte General, Tomo I*; España; Ediciones Pirámide S.A; 1976; Pág.17.

⁴ Barros Errázuriz, Alfredo; *Curso de Derecho Civil Primer Año*, Cuarta Edición, Chile, Editorial Nascimento, 1930, Pág.19.

y obligaciones que surgen a partir de las propias relaciones entre individuos, incluyendo así mismo el derecho de familia y las sucesiones.

1.2 DERECHOS REALES

Néstor Musto⁵ define los derechos reales como aquellos que se crean entre una persona y una cosa en una relación directa e inmediata, de modo que el sujeto obtenga un beneficio del objeto sin intervención alguna de otra persona.

En consonancia con Makeldey citado por **Edmundo Gatti y Jorge Alterini** quien indica que *“el derecho real es el que nos pertenece inmediatamente sobre una cosa sometida por razón del mismo a nuestro poder legal y a nuestra voluntad bien sea bajo todos conceptos o bajo algunos solamente”*⁶

Señalando **Alfredo Barros Errázuriz**⁷ que dentro de los derechos reales encontramos el de dominio, los de usufructo, uso o habitación, los de las servidumbres activas, el de prenda y el de hipoteca, pero que a diferencia del derecho de la propiedad, éstos tienen un efecto más restringido, ya que en estos casos la cosa sigue perteneciendo a una persona pero dicho derecho de propiedad se encuentra desmembrado, es decir desposeído de una parte de sus prerrogativas a favor de un tercero, el cual disfruta de un derecho real sobre dicha cosa.

Por su parte **Aubry y Rau y Demolombe** citados por **Edmundo Gatti y Jorge Alterini** establecen que los derechos reales son aquellos que crean una relación directa e inmediata entre la cosa y la persona ante la cual se encuentra sometida, razones por las cuales son oponibles no solamente ante esa persona sino ante terceros.⁸

⁵ Musto, Néstor Jorge; *Derechos Reales*; Tomo I; Argentina; Editorial Astrea, 2000, Pág. 6

⁶ Gatti, Edmundo; Jorge H. Alterini, *El derecho real. Elementos para un teoría general*. Argentina, Abeledo-Perrot S.A., 1998, Pág. 33.

⁷ Barros Errázuriz, Alfredo. Op. Cit., Pág.155.

⁸ Gatti, Edmundo; Jorge H. Alterini.. Op. Cit., Pág. 34.

En conclusión, los derechos reales se determinan por la relación que existe entre una persona y una cosa de forma directa e inmediata y que exige la existencia de dos elementos; la persona, como sujeto activo de dicha relación y la cosa, que es el objeto del mismo.

1.2.1 DERECHOS LIMITATIVOS DE GOCE

Para **Arturo Alessandri Rodríguez**⁹ las limitaciones pueden ser legales o voluntarias y estas se constituyen siempre que el propietario de un bien no tenga la plenitud de usar, gozar y disfrutar de la cosa, por lo que en toda ocasión que se presenten dichos caracteres habrá una limitación o desmembración de la propiedad, independientemente de la figura que se utilice para establecerla.

Indica **Roca Sastre**¹⁰ que los derechos reales incluyen aquella facultad subjetiva que obliga a los propietarios de una cosa a tolerar los derechos reales limitativos, es decir aquellos que imponen al propietario de dicha una limitación a su derecho de propiedad, y las cuales podrán consistir en una obligación tanto de hacer como de no hacer.

Por su parte **Salvat** citado por **Manuel Laquis**¹¹ las limitaciones o restricciones que se establecen sobre el dominio de un bien constituyen una institución de derecho real, ya que las mismas se fijan en relación a la extensión en la cual se conceden dichas facultades, las cuales le corresponden al propietario mismo. Así mismo establece que dichas limitaciones impuestas al dominio privado en interés de los particulares será regulada propiamente por el derecho civil.

Por lo cual unificando los conceptos anteriores podemos concluir que los derechos limitativos de goce, constituyen una institución de derecho real, ya que

⁹ Alessandri Rodríguez, Arturo; *Derecho Civil De Los Bienes*, Tomo Segundo, Chile, Editorial Zamorano y Caperan, 1987, Pág. 5

¹⁰ Roca Sastre y Roca-Sastre Muncunill; *Derecho Hipotecario*; Tomo II; Barcelona, Bosch Casa Editorial, S.A; 1979, Séptima Edición. Pág. 652

¹¹ Laquis, Manuel Antonio; *Derechos Reales*, Tomo IV, Argentina, Ediciones Depalma, 1984, Pág. 16

las mismas establecen una restricción de las facultades de usar, gozar y disfrutar de una cosa, las cuales se podrán imponer de forma voluntaria o como consecuencia de mandato legal y se fijaran conbase a la extensión de los derechos del titular de los mismo.

CAPITULO 2

DEFINICIÓN, NATURALEZA JURÍDICA, CARACTERÍSTICAS Y ELEMENTOS DE LAS SERVIDUMBRES

2.1 Definición

Luego de haber brindado un concepto sobre el Derecho Civil, así como una descripción de derechos reales, nos enfocaremos en establecer qué son los derechos reales de servidumbre desde el punto de vista jurídico.

Romina Santillán¹², **Elena Fernández**¹³, **Arturo Alessandri**¹⁴ y **Martín Wolff**¹⁵ coinciden en definir a las servidumbres como el derecho real limitativo de goce, perpetuo o temporario, sobre un predio denominando predio sirviente, para uso y utilidad de otro predio, denominado predio dominante.

Sin embargo **Federico Puig Peña**¹⁶, **Alfredo Barros Errázuriz**¹⁷, **Francisco Segura**¹⁸ y **Jorge Sánchez-Cordero**¹⁹ califican a las servidumbres como un gravamen real, impuesto sobre un inmueble en beneficio de otro, perteneciente a distinto dueño, por lo que al ser considerado como una carga, el mismo recaerá sobre el propietario actual y aquel o aquellos futuros propietarios, es decir esta limitación se encuentra ligada a la persona que posea derechos de dominio sobre el predio que recae la servidumbre.

¹² Santillán Santa Cruz, Romina, Angel Fredy Pineda Ríos; “La aplicación analógica en clausuras de Servidumbres”, *Revista de Investigación Jurídica*,; Vol. I, Pág. 2.

¹³ Fernández de Palencia, Elena Bellod; *Servidumbres: Concepto, clases, caracteres, contenido de las Servidumbres*; <http://ifc.dpz.es/recursos/publicaciones/32/86/05bellod.pdf> Consultada: 07.06.2014.

¹⁴ Alessandri Rodríguez, Arturo; *Derecho Civil De Los Bienes*, Tomo Segundo, Chile, Editorial Zamorano y Caperan, 1987, Pág. 290

¹⁵ Wolff, Martín; *Derecho de Cosas*, Volumen segundo, Barcelona, España, Bosch Casa Editorial, 1971. Pág. 23.

¹⁶ Puig Peña, Federico; *Compendio de Derecho Civil Español*, Tomo II, Segunda Edición, España, Editorial Aranzadi, 1971. Pág. 571.

¹⁷ Barros Errázuriz. Op. Cit., Pág.444.

¹⁸ Segura Riveiro, Francisco; “Las Servidumbres en El derecho de Aguas”; *Revista de Derecho*; No. 209; Año LXIX; Chile Ene- Jun 2001, Universidad de Concepción. Pág. 187.

¹⁹ Sánchez-Cordero Dávila, Jorge A; *Introducción al Derecho Mexicano: Derecho Civil*, México, Universidad Nacional Autónoma de México, 1981, Pág. 38.

Eugéne Petit²⁰, toma en consideración la dualidad de concepciones atribuidas a las servidumbres, y afirma que, por una parte se pueden encuadrar como una restricción al derecho de propiedad y por otro lado también se consideran como un derecho real sobre la cosa de otro, es decir un *ius re aliena*.

A diferencia de **Henry Capitant y Ambroise Colin**²¹ quienes exponen que las servidumbres son una facultad que tiene el poseedor del fundo dominante, de realizar sobre el fundo sirviente, ciertos actos de uso restringido, afirmando que, al no establecerse a beneficio de persona determinada, sino de un bien inmueble, es claro que tanto la persona que se beneficia de hecho con la constitución de la servidumbre así como la persona propietaria del inmueble que la soporta son indiferentes, razón por la cual la relación jurídica continuará subsistiendo aunque los propietarios hayan cambiado, en tanto el fundo dominante y sirviente subsistan, tomando en consideración que no haya acaecido un hecho que lleve implícita la extinción de la servidumbre.

Finalmente **José Castán Tobeñas**²² señala que es difícil dar un concepto específico de servidumbre, en el cual se diferencie este derecho de los demás limitativos de dominio, citando a autores como Keller, quien no encuentra diferencia alguna, entre la servidumbre y los demás derechos *ius re aliena*, y otros que afirman, como Planiol, que dada la multiplicidad de objetos y aplicaciones de la servidumbre, no es posible dar una definición general de ella, si no es en términos de gran vaguedad.

En cuanto a la legislación guatemalteca, encontramos la definición de servidumbre en el artículo 752 del Código Civil de Guatemala (En adelante **CCDG**), el cual las define como “*el gravamen impuesto a un predio para uso de otro predio de distinto dueño o para utilidad pública o comunal, sin embargo, el*

²⁰ Petit, Eugéne, *Tratado elemental de derecho Romano*, Décima Edición, México, Editorial Porrúa, S.A., 1993, Pág. 277.

²¹ Henry Capitant, Ambroise Colin; *Derecho Civil: Bienes, patrimonio y derechos reales*, Volumen 2, México, Editorial Jurídica Universitaria, 2002, Pág. 600

²² Castán Tobeñas, José; *Derecho Civil Español, Común y Foral*, Tomo II, Volumen II, España, Instituto Editorial Reus S.A., 1978, Pag. 87 a 93.

*propietario de dos fincas puede gravar una de ellas con servidumbre en beneficio de la otra.*²³

Evidenciando aquí dos elementos completamente distintos en comparación con lo expuesto por los autores anteriores, ya que la normativa vigente en Guatemala permite que un mismo propietario de dos fincas diferentes grave una de ellas en beneficio de la otra; así como facultad a constituir servidumbres por motivos de utilidad pública o comunal, aspecto que no tratan en la doctrina.

Luego de analizar lo anteriormente expuesto, se concluye que las servidumbres son el derecho real limitativo de goce, al cual queda sujeto a un inmueble, denominado predio sirviente, de manera perpetua o temporaria, en beneficio de otro, llamado predio dominante, otorgando una utilidad de manera inmediata sobre la propiedad ajena.

2.2 Naturaleza Jurídica

Existen varias doctrinas explicativas sobre la naturaleza jurídica de las servidumbres; las cuales tienden a desentrañar su verdadera esencia, es decir con base a la naturaleza jurídica de dicha institución de derecho civil, se podrá establecer si la misma se encuadra como un derecho real o como una limitación a los demás derechos reales.

La naturaleza jurídica de las servidumbres dependerá del punto de vista en que se analizan las mismas, pues representan un derecho real impuesto a favor de un predio, para su beneficio o mayor utilidad²⁴ o puede ante todo representar un gravamen, ya que básicamente consisten en una restricción a los derechos de goce que posee el propietario de una cosa.²⁵

²³ Peralta Azurdia, Enrique; *Código Civil*; Decreto Ley número 106; Artículo 752.

²⁴ Rojina Villegas, Rafael; *Compendio de Derecho Civil: Bienes, Derechos Reales y Sucesiones*, México, Editorial Porrúa, S.A. de C.V. 1963., Pág. 139

²⁵ Navas, Raúl; *Derechos Reales de Propiedad, Uso y Goce*, Argentina, Oxford University Press Argentina S.A.; 1999. Pág. 222.

Por su parte **Puig Peña** indica que *“dicho gravamen tiene una característica fundamental, y es que no puede absorber toda la utilidad del predio sirviente, ya que entonces anularía el derecho de propiedad del mismo, ya que en un contenido económico eficaz tiene que coexistir necesariamente con el derecho de servidumbre”*²⁶

El tratadista **Jorge Sánchez-Cordero**²⁷ aclara que de ninguna manera se puede conceptualizar a las servidumbres como una relación entre acreedor y deudor, ya que el propietario de la finca dominante no se constituye acreedor del propietario de la finca sirviente bajo ningún aspecto, ya que su derecho se ejercita directamente sobre la finca y será únicamente en los casos que se realice de manera expresa, en los que el propietario de la finca sirviente estará obligado al pago de prestación alguna en dicho concepto.

José Castán Tobeñas concluye que *“los caracteres que condensan la naturaleza de la servidumbre pueden reducirse a los siguientes:*

- a. *Es un derecho real;*
- b. *Debe recaer sobre la cosa de otro;*
- c. *Son derogaciones del derecho común de la propiedad;*
- d. *Constituyen (para las servidumbres propiamente reales o prediales) una relación estrictamente entre predios.”*²⁸

En conclusión la naturaleza jurídica de la servidumbre deberá analizarse desde dos perspectivas, una de ellas que encuadra a las mismas como el beneficio que obtiene un predio sobre otro, es decir un derecho real sobre cosa ajena, o la carga que recae sobre un predio sobre el cual se constituye una servidumbre, en este caso se considerará como un gravamen.

²⁶ Puig Peña, Federico. Op. Cit., Pág. 572

²⁷ Sánchez-Cordero Dávila, Jorge A. Op. Cit., Pág. 41

²⁸ Castán Tobeñas, José. Op. Cit. Pág. 100

2.3 Características

Luego de describir la naturaleza jurídica de las servidumbres, es necesario analizar sus características; para poder encuadrarlas dentro de los derechos reales limitativos de goce, siendo estas las siguientes:

2.3.1 Accesoriedad:

Para **Federico Puig Peña**²⁹ y **Julien Bonnecase**³⁰ es la accesoriedad una de las características más notorias de las servidumbres, ya que al configurarse como derechos reales accesorios, se encuentran unidas de modo inseparable al predio a que activa o pasivamente pertenecen.

Manifiesta **Arturo de Alessandri**³¹ que por su condición de accesoría, las servidumbres no pueden ser objeto de acto jurídico independiente al predio que pertenecen, ya que aunque las mismas no se expresen, se consideran incluidas dentro de la cosa principal.

Para **Jorge Sánchez-Cordero**³² a dicha característica se le atribuyen dos aspectos fundamentales, siendo estos:

- a) Al modificarse la propiedad, y está dividirse entre varios dueños, la servidumbre no acarreará dicha modificación y cada uno de los nuevos propietarios deberá tolerar la parte que le corresponda, aspecto que comparte **Rafael Rojina**³³ al indicar que la servidumbre es inseparable de la cosa, ya que sigue a la cosa y no a la persona propietaria de la misma.
- b) Su duración se extenderá en el tiempo; hasta no ser legalmente extinta dicha carga.

²⁹ Puig Peña, Federico. Op. Cit., Pág. 577.

³⁰ Bonnecase, Julien; *Tratado elemental de derecho civil*, Primera Serie, Volumen 1, México, Oxford University Press, 1999, Pág. 495

³¹ Alessandri Rodríguez, Arturo. Op. Cit. Pág. 292.

³² Sánchez-Cordero Dávila, Jorge A. Op. Cit. Pág. 39

³³ Rojina Villegas, Rafael. Op. Cit. Pág. 140-141

Según **Alfredo Barros Errázuriz**³⁴ la accesoriad de las servidumbres, limita a que las mismas no puedan ser enajenadas, embargadas ni hipotecadas de manera independiente al predio que pertenecen; es decir, que su única forma de transmisión; será mediante el traslado de la propiedad del predio dominante, así como en el sentido inverso, al considerarse un gravamen de la finca sirviente, las servidumbres deben ser respetadas por todos los dueños a quienes se transmite dicho predio.

En cuanto a la legislación guatemalteca, el carácter de accesoriad de las servidumbres se encuentra regulado en el artículo 755 del **CCDG** el cual establece lo siguiente: *“las servidumbres son inseparables del inmueble a que activa o pasivamente pertenecen, inclusive si los inmuebles mudan de dueño, ya sea activa o pasivamente, hasta que legalmente se extinga.”*³⁵

2.3.2 Indivisibilidad:

Las servidumbres son indivisibles, aun cuando el predio sirviente como el predio dominante sufran desmembraciones, es decir, una vez dividido el predio sirviente, la servidumbre constituida en él; no sufrirá ninguna modificación y deberán tolerarla aquel o aquellos en cuya propiedad se ejerce. Tal como señala **Rafael Rojina**³⁶ la servidumbre en ningún momento se divide, y continuará sobre la extensión del predio sirviente.

El autor **Raúl Navas**³⁷ expresa, que la indivisibilidad de las servidumbres, ya sea al ser consideradas como cargas o como derechos, en ningún momento implican que, las consecuencias de los actos u omisiones que se derivan de su ejercicio puedan ser valorados de manera independiente como divisibles o indivisibles en razón de sus características específicas.

Lo anterior lo encontramos regulado en el artículo 756 del **CCDG** que explica

³⁴ Barros Errázuriz. Op. Cit. Pág. 445-446.

³⁵ Peralta Azurdia. Op. Cit. Artículo 755.

³⁶ Rojina Villegas, Rafael. Op. Cit. Pág. 140-141

³⁷ Navas, Raúl. Op. Cit. Pág. 229.

dicha característica de la siguiente manera “*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 dominante, cada propietario de éste puede usarla por entero, pero no alterarla ni agravarla.*”³⁸

2.3.3 Inalienabilidad:

Las servidumbres son inalienables derivado de su carácter de accesorio, ya que al no poder concebir a las servidumbres independientemente del fundo al cual benefician, es enajenable únicamente en los casos que la misma va acompañada de la propiedad del fundo sirviente.³⁹

2.3.4 Perpetuidad:

Dicha característica se establece de acuerdo a la perpetuidad de la naturaleza de las servidumbres, es decir que afecta tanto al derecho de propiedad, como a las servidumbres por sí mismas; quedando claro que no será un requisito esencial; al ser admisible, constituir las mismas por plazo determinado o sujetar las mismas a condición específica.⁴⁰

2.3.5 Carácter Inmobiliario de las servidumbres:

Las servidumbres recaen sobre las cosas y no sobre las personas, aspecto en el cual hace énfasis **Roberto De Ruggiero**⁴¹ al mencionar que, el contenido de las servidumbre no puede ser un *facere*, es decir que su objeto sea una prestación personal del propietario del fundo sirviente.

En ese sentido expresa **Henry Capitant y Ambroise Colin**⁴² que mediante dicha institución se ha querido evitar la reaparición, de algún modo, de los derechos

³⁸ Peralta Azurdia, Enrique. Op. Cit. Artículo 756

³⁹ De Ruggiero, Roberto; *Instituciones de Derecho Civil*, Tomo Primero, Volumen CXXIX, Cuarta Edición, España, Instituto Editorial Reus, 1929., Pág. 720.

⁴⁰ Barros Errázuriz. Op. Cit., Pág. 443.

⁴¹ De Ruggiero, Roberto. Op. Cit. Pág. 716-717.

⁴² Capitant Henry; Ambroise Colin. Op. Cit. Pág. 601 a 605.

feudales suprimidos. Ya que el propietario de un fundo no puede hallarse obligado a realizar cierta actividad en beneficio del propietario del otro fundo, por el simple hecho de haber adquirido las facultades de propietario.

2.3.6 Fundos vecinos:

Mediante dicha característica se exige que los fundos deben ser vecinos, es decir su relación topográfica entre sí debe permitir que un fundo preste al otro el servicio o la prestación derivada de la constitución de la servidumbre, por otra parte deja también claro que no es estrictamente necesaria la contigüidad de los fundos, sino únicamente que pueda prestar el beneficio de alguna u otra manera.⁴³

2.3.7 Inmueble ajeno:

Con respecto a dicha característica armonizan varios autores entre ellos **Roberto De Ruggiero**⁴⁴, **Raúl Navas**⁴⁵, **Capitant y Colin**⁴⁶ y **Néstor Musto**⁴⁷ al indicar, que las servidumbres deben recaer sobre un inmueble ajeno, es decir, no podrá existir servidumbre si tanto el fundo sirviente como el fundo dominante pertenecen al mismo propietario.

2.4 Elementos de las servidumbres

2.4.1 Elemento objetivo

El elemento objetivo de las servidumbres varía sustancialmente de acuerdo a la voluntad de las partes que la han constituido, quienes pueden añadir una variedad ilimitada de variantes a los derechos de servidumbre, aspecto que por consiguiente establece que estas no se definen con base a su objeto o el contenido propio, sino en cuanto a su relación con las cargas impuestas, ya sean de uso o utilidad del

⁴³ De Ruggiero, Roberto. Op. Cit. Pág. 725.

⁴⁴ De Ruggiero, Roberto. Op. Cit. Pág. 719-720.

⁴⁵ Navas, Raúl. Op. Cit. Pág. 228.

⁴⁶ Capitant, Henry; Ambroise Colin. Op. Cit., Pág. 601

⁴⁷ Musto, Néstor Jorge. Op. Cit. Pág. 161

fundo dominante.⁴⁸

Se puede concluir que existe una relación directa entre el objeto de la servidumbre y la utilidad que la misma brinda al fundo dominante, es decir se encuentra determinada por el tipo de servidumbre que esta trate.

2.4.2 Elemento subjetivo

Considerando que la relación existente dentro de la constitución de una servidumbres es estrictamente entre fundos, totalmente independiente de los propietarios de los mismos, ya que no implican prestación alguna de los sujetos (*facere*); es decir las personas que aquí se ven involucradas, llamados titular activo de la servidumbre y titular pasivo de la servidumbre, están sujetos a los cambios que pueden presentarse en relación la propiedad de los mismos, más no sufrirá cambio el objeto por el cual fueron constituidas.⁴⁹

2.4.3 Elemento real

Coinciden **Alfredo Barros Errázuriz**⁵⁰, **Arturo Alessandri**⁵¹, **Colin y Capitant**⁵², **Néstor Musto**⁵³, **Marina Mariani**⁵⁴ y **José Castán Tobeñas**⁵⁵ en indicar que dicho elemento lo constituye el vínculo jurídico entre dos heredades, en decir la relación en la cual uno beneficia al otro, entendiéndose que dicha carga se constituye en utilidad para el fundo dominante derivada de su relación con el fundo sirviente, y la cual conlleva así mismo un aumento en su valor económico o la capacidad de ser transmitida como accesorio al fundo que pertenece.

⁴⁸ Capitant, Henry; Ambroise Colin. Op. Cit., Pág. 601. Pág. 599

⁴⁹ Capitant Henry; Ambroise Colin. Op. Cit., Pág. 599

⁵⁰ Barros Errázuriz, Alfredo. Op. Cit., Pág. 445.

⁵¹ Alessandri Rodríguez, Arturo; Op. Cit., Pág. 292.

⁵² Capitant Henry; Ambroise Colin. Op. Cit., Pág. 601 a 605.

⁵³ Musto, Néstor Jorge; Op. Cit., Pág. 161

⁵⁴ Mariani de Vidal, Marina; *Derechos Reales*, 7ª. Edición, Argentina, Editorial AVALIA, 2004, Pág. 76.

⁵⁵ Castán Tobeñas, José; Op. Cit., Pág. 100.

Alfredo Barros Errázurizañade que es necesaria *“La existencia de dos heredades, de las de las cuales una presta el servicio y la otra lo recibe. Se llama predio sirviente el que sufre el gravamen, y predio dominante el que reporta la utilidad.”*⁵⁶.

Rafael Rojina indica que *“dicho gravamen únicamente se limitará a constituirse entre predios, ya que el mismo no es aplicable a toda clase de bienes muebles o inmuebles, corporales o incorporales.”*⁵⁷

Finalmente **Arturo Alessandri**⁵⁸ señala que si bien las servidumbres deben constituirse en beneficio de un predio, no es requisito fundamental que éste beneficio se traduzca de manera económica, ya que simplemente podrá consistir en una simple comodidad o agrado para el propietario.

Por lo que se puede concluir que el elemento real de la servidumbre lo constituye el vínculo jurídico existente entre dos fundos, el cual conlleva una utilidad de uno hacia el otro, derivado de la carga impuesta sobre el mismo, es decir que dicha relación afecta únicamente a las fincas producto ligadas de acuerdo a su constitución.

⁵⁶ Barros Errázuriz, Alfredo; *Curso de Derecho Civil Primer Año*, Cuarta Edición, Chile, Editorial Nascimento, 1930, Pág.444.

⁵⁷ Rojina Villegas, Rafaell. Op. Cit. Pág. 140

⁵⁸ Alessandri Rodríguez, Arturo. Op. Cit. Pág. 292.

CAPITULO 3

ANTECEDENTES DE LAS SERVIDUMBRES

3.1 Antecedentes al Derecho Romano

Son pocos los antecedentes documentados con respecto a las servidumbres anteriores al derecho romano, debido a que anteriormente eran consideradas como desmembraciones de la propiedad, y las cuales se veían ejemplificada en los censos, capellanías, derechos de superficie y rentas, es decir, aquellas instituciones que limitaban la disposición del dominio, y que en ese sentido las gravaba mediante la imposición de cargas y derechos que sencillamente impedían el goce pleno de la propiedad.⁵⁹

Juan Iglesias⁶⁰ señala que en el derecho pretoriano el ejercicio de los derechos que hoy equivalen a las servidumbres, consistía en adquirir la posesión de las cosas corporales.

Sin embargo **Raúl Navas** manifiesta que “*el derecho bizantino agrupo en una misma categoría a la que llamaron servidumbre lo siguiente:*

- a. *El derecho a gozar del trabajo de los esclavos ajenos.*
- b. *Las relaciones entre inmuebles producto de su situación de lugar o servidumbres legales.*
- c. *Las servidumbres prediales tanto rurales como urbanas.*
- d. *El derecho real de usufructo.*
- e. *El derecho real de uso.*
- f. *El derecho real de habitación.”*⁶¹

Tomando en consideración las pocas regulaciones de las servidumbres anteriores al Derecho Romano se procederá a estudiar de manera amplia y concreta la

⁵⁹ Valiente Noailles (H.), Luis M; *Derechos Reales*; Argentina, Roque Depalma Editor; 1958. Pág. 367

⁶⁰ Iglesias Juan, *Derecho Romano: Instituciones de Derecho Privado*, Sexta Edición, España, Editorial Ariel, 1979, Pág. 333

⁶¹ Navas, Raúl. Op. Cit. Pág. 224.

normalización de las mismas durante este período para que sirva de punto de partida y comprender de mejor manera dicha institución jurídica.

3.2 Las Servidumbres en el Derecho Romano

Para poder analizar dicha institución a partir del Derecho Romano, se debe dejar claro que la propiedad para los romanos no estuvo libre de restricciones, situación que llevo a que, en principio se le reconociese al propietario de un fundo el derecho de utilizarlo aun siendo este en detrimento de terceros, con el único requisito que dicho ejercicio no causase daño, regularizándolas posteriormente en forma típica y no existiendo la posibilidad de hacerlo de forma abstracta.⁶²

Posteriormente, en la época clásica, las servidumbres nacieron como respuesta a las necesidades de la sociedad romana, sea ya por factores industriales, agrícolas o urbanos; motivos por los cuales los romanos permitieron limitar la libertad de dominio mediante la constitución de servidumbres sobre la propiedad privada.⁶³

Es así como en el Derecho Romano, el nombre asignado al primer derecho sobre cosa ajena en el *ius civile* fue el de *servitus*, concepto que se ajusta a lo que hoy se conoce como servidumbre predial (*servitutes praediorum*).⁶⁴

Alberto Tamayo⁶⁵ añade que dicho derecho real, era el único que en aquella época se podía constituir sobre propiedad ajena, ya que para los romanos el derecho de dominio, en su carácter de absoluto, natural y fundamentalmente libre, en todo momento se reconoció de esta manera. Es así como los romanos mantuvieron desentendimiento del sentido social que podía adquirir la propiedad, así como considerar de alguna manera dicha limitación en beneficio del interés colectivo.

⁶² Argüello, Luis Rodolfo, *Manual de Derecho Romano: Historia e Instituciones*, Tercera Edición, Buenos Aires, Editorial Astrea, 1993, Pág. 221

⁶³ Iglesias Juan; Op. Cit., Pág. 328 y 329

⁶⁴ Loc. Cit.

⁶⁵ Tamayo, Alberto; *El derecho real de servidumbre*, Barcelona, Bosch Casa Editorial, 1956. Pág. 9

Continúa agregando **Alberto Tamayo**⁶⁶ que las servidumbres en el Derecho Romano nacen como consecuencia de la necesidad de permitir y ordenar las relaciones entre predio vecinos, creando así una organización habitual de las limitaciones legales, es decir una vecindad convencional.

Lo anteriormente expuesto conlleva que a lo largo de la transición de la formalización del derecho escrito se agregara dentro de sus términos la palabra *servitutes*, la cual se origina del vocablo *servire*, cuyo significado es servir o prestar un servicio, proceso mediante el cual se llevó a materializarla relación de servicio a la cual quedaban sujetos los fundos.⁶⁷

Finalmente **Francisco Segura** afirma que, los romanos definan a la servidumbre como: “*un derecho real que grava a un inmueble pero no por decisión teórica, sino por voluntad de los propietarios de los fundos, con el fin de que esta represente una ventaja de uso permanente y limitada.*”⁶⁸

Se concluye que los romanos conceptualizaron a la servidumbre como el derecho real limitativo de goce mediante el cual se faculta a un inmueble a usar o disfrutar de una cosa y obliga al otro a prestar dicho beneficio; es decir transfiriendo el *ius utendi* y el *ius fruendi* de la propiedad más en ningún modo el *ius abutendi*.

3.2.1 Características de las servidumbres en el derecho romano.

A continuación procederemos a realizar una descripción de las características que analizaban los romanos a las servidumbres.

Henry Capitant y Ambroise Colin⁶⁹ manifiestan que los jurisconsultos romanos consideraban que las servidumbres constituían una cualidad del fundo y por

⁶⁶ Loc. Cit.

⁶⁷ Ibid., Pág. 10

⁶⁸ Segura Riveiro, Francisco. Op. Cit., Pág. 186

⁶⁹ Capitant, Henry, Ambroise Colin. Op. Cit., Pág. 598

consiguiente las mismas se extendían en relación a la existencia del fundo, pues se consideran perpetuas a la propiedad.

Martín Wolff⁷⁰ señala que para la constitución de las servidumbres en el derecho romano se exigía que el predio dominante y sirviente fuesen vecinos y así mismo se requería que las mismas cumplieran con una causa perpetua, es de decir que las cualidades naturales del predio sirviente debían garantizar una utilización duradera para el predio dominante.

Así mismo como requisitos fundamentales para la creación de servidumbres se precisaba que se cumpliese con lo siguiente, *“La servidumbre predial tiene, según su clase, que ofrecer una ventaja para la utilización del fundo dominante; de lo contrario, es nula.”*⁷¹ y *“La relación derivada de la servidumbre no cabía en ningún modo entre personas.”*⁷²

3.2.2 Modos de constitución de las servidumbres en el derecho Romano

Según **Francisco Segura**⁷³ en el Derecho Romano únicamente el propietario de la cosa podía constituir sobre ella una servidumbre, pues aquellos gravámenes que provenientes de la ley o la posición territorial de los fundos poseían un carácter diferente.

Posteriormente con el transcurso del tiempo los procedimientos mediante los cuales se constituían las servidumbres fueron sufriendo modificaciones, de acuerdo a lo expuesto por **Eugéne Petit** que los romanos constituyeron las servidumbres a partir a los siguientes modos:

- a. *“Por in iure cessio; era el modo ordinario de constitución entre vivos;*
- b. *Por adjudicatio, pronunciada por el juez entre dos fundos comprendidos en un proceso de partición de deslinde, y;*

⁷⁰ Wolff, Martín. Op. Cit. Pág. 31-34.

⁷¹ Loc. Cit.

⁷² Iglesias Juan. Op. Cit., Pág. 328

⁷³ Segura Riveiro, Francisco Op. Cit., Pág. 186

- c. *Por testamento en virtud de un legado per vindicationem. Hay que añadir la mancipatio, aunque con una aplicación más limitada, porque no podía servir para constituir directamente más que las servidumbres rurales, que son únicamente res mancipi.*⁷⁴

Agrega **Román Iglesias y Marta Morineau** que otras formas de constitución de las servidumbres en esa época fueron:

- a. *Por reserva, cuando se vendía un inmueble y el vendedor se reservaba una servidumbre sobre él, a favor de otro inmueble que le pertenecía.*
- b. *Por usucapión.*⁷⁵

3.2.3 Modos de Extinción de las servidumbres en el derecho romano

Las causas de extinción de las servidumbres que regulaba el Derecho Romano fueron las siguientes:

- a. La pérdida de cualquiera de los inmuebles.
- b. Por confusión o consolidación, esto es, que ser reunieran en la misma persona la titular del derecho de propiedad y de la servidumbre.
- c. Por renuncia del titular.
- d. Por el no uso.⁷⁶

3.2.4 Modos de Protección de las servidumbres en el derecho Romano

Si bien como se explicó anteriormente, el derecho real de servidumbres no se desarrolló de manera amplia durante esta época, los romanos introdujeron dentro de su normativa algunos medios de protección para las servidumbres, buscando la consolidación de las mismas, así como su respeto por parte de la sociedad.

⁷⁴ Iglesias Juan, Op. Cit. Pág. 333

⁷⁵ Iglesias González, Román; Marta Morineau Iduarte; *“Derecho Romano”*; Cuarta Edición, México, Oxford University Press; 1998, Pág.130

⁷⁶ Ibid., Pág.131

En cuanto a los modos de protección de las servidumbres, el Derecho Romano creó una acción denominada “confesoria”, mediante la cual los interesados obtenían el reconocimiento de la existencia de la servidumbre y la cual pretendía cumplir con dos fines específicos, en primer lugar procuraba la prevención de futuras perturbaciones a su derecho y por consiguiente perseguía obtener una indemnización por aquellas perturbaciones ya ocurridas.⁷⁷

Román Iglesias y Marta Morineau⁷⁸ define la *actio confessoria* como aquella acción que se le concedía al titular de la servidumbre para ejercerla contra cualquier tercero que impidiese el ejercicio de su derecho, en especial al dueño del fundo sirviente.

3.2.5 Clasificación de las servidumbres en el derecho romano

Los jurisconsultos romanos catalogaban las servidumbres de la siguiente manera:

1) Personales:

Para **Alberto Tamayo** las servidumbres personales en el Derecho Romano incluían la constitución de todo género de derecho de disfrute, de acuerdo al titular que posea la propiedad de un predio o una persona determinada.⁷⁹

Es así como las servidumbres personales en el Derecho Romano incluían aquellas servidumbres que se constituían a favor de persona determinada y así mismo incluían las siguientes instituciones que conocemos hoy en día como:

- a. **Usufructo:** Es el derecho real que se concede a una persona de poder usar y disfrutar de una cosa ajena, mueble o inmueble, sin más limitante que se comprometa a conservar la misma en el mismo estado en que se encuentra al momento de su constitución.
- b. **Uso:** Es definido como aquella facultad que se le concede a una persona

⁷⁷ Albaladejo, Manuel; *Derecho Civil III Derecho de Bienes Derechos Reales en Cosa Ajena*, Volumen segundo, Barcelona, Librería Bosch, 1977. Pág. 143.

⁷⁸ Iglesias González, Román; Marta Morineau Iduarte. Op. Cit., Pág.131.

⁷⁹ Tamayo, Alberto; Op. Cit., Pág. 12

de disfrutar de cosa, de la cual no es propietario, tomando en cuenta tanto las necesidades del usuario como de su familia.

- c. Habitación: Concretamente se basa en el derecho de utilizar en un inmueble una habitación específica, necesarias para sí o para su familia.⁸⁰

2) Reales o prediales:

Para **Alfonso Brañas**⁸¹ las servidumbres reales son aquellas que imponen una abstención de realizar ciertos actos al propietario de un fundo o permiten a un tercero beneficiarse del inmueble ajeno.

Román Iglesias y Marta Morineau⁸² señalan que las servidumbres personales en el derecho romano se entendían como el derecho que ejerce el titular de un predio sobre un inmueble ajeno, siendo necesarios que los predios fuesen vecinos y así mismo de propietarios distintos.

3.2.6 Tipos de servidumbres según el derecho romano

Como indica **Juan Iglesias**⁸³ en la época del Derecho Romano no se realizó una tipificación de las servidumbres dentro del *ius civile*, este tipo de derechos de acuerdo a los jurisconsultos se agrupaban bajo las denominaciones de servidumbres rústicas (*servitutes praediorum rusticorum*) y servidumbres prediales (*servitutes praediorum urbanum*).

⁸⁰ Iglesias González, Román; Marta Morineau Iduarte. Op. Cit. Pág.133

⁸¹ Brañas, Alfonso; Op. Cit., Pág. 332

⁸² Iglesias González, Román; Marta Morineau Iduarte; Op. Cit. Pág.131.

⁸³ Iglesias Juan; Op. Cit. Pág. 333

CAPÍTULO 4

CLASIFICACIÓN Y TIPOS DE SERVIDUMBRES

4.1 Clasificación de las servidumbres

Existen varias clasificaciones de las servidumbres, para lo cual los diferentes autores proponen una clasificación propia, ya que muchas de ellas dependen de las circunstancias de tiempo, modo y lugar en las cuales cada uno de ellos desarrollo las mismas, sin embargo, luego del estudio practicado se logró establecer la siguiente clasificación:

4.1.1 Por su forma de ejercicio: Dicha clasificación se realiza con base a sus elementos constitutivos, por lo que pueden clasificarse de la siguiente manera:

4.1.1.a Continuas

Coinciden **José Castán Tobeñas**⁸⁴**Henry Capitant y Ambroise Colin**⁸⁵ y **Luis Valiente**⁸⁶ en establecer que las servidumbres continuas son aquellas que atendiendo a su manera de ejercerse, no requieren un acto del hombre, es decir que al estar las cosas en el estado que conlleva la constitución de la servidumbre, esta se ejerce por sí misma.

Agrega **Alfredo Barros Errázuriz** que *“el ejercicio de las servidumbres continuas no exige actos sucesivos y repetidos de parte del predio dominante; ellas consisten en cierto estado de cosas permanente, que una vez establecido dura indefinidamente y procura por sí mismo el beneficio de la servidumbre.”*⁸⁷

Como ejemplo de las servidumbres continuas encontramos la servidumbre de acueducto y la servidumbre de vista.

4.1.1.b Discontinuas

⁸⁴ Castán Tobeñas, José. Op. Cit., Pág. 106 a 110.

⁸⁵ Capitant Henry, Ambroise Colin. Op. Cit., Pág. 605 y 606.

⁸⁶ Valiente Noailles H, Luis M. Op. Cit., Pág. 371 y 372

⁸⁷ Barros Errázuriz, Alfredo. Op. Cit., Pág. 447

Alfredo Barros Errázuriz define las servidumbre discontinua como aquella que *“se ejerce a intervalos más o menos largos de tiempo y supone un hecho actual del hombre, como la servidumbre de tránsito”*⁸⁸; criterio que **Arturo Alessandri**⁸⁹, **Marina Mariani**⁹⁰ y **Néstor Musto**⁹¹ comparten.

Manuel Albaladejo añade que son discontinuas aquellas servidumbres que implican un intervalo de tiempo entre uno y otro acto, es decir depende completamente de los actos transitorios del hombre.⁹²

Finalmente **Roberto De Roggiero** indica que, *“el criterio sobre el que se basa la distinción es, la continuidad o discontinuidad del ejercicio independiente de un hecho actual del hombre, no la continuidad o discontinuidad de la posesión, que es un concepto diverso, pudiendo muy bien darse posesión continua de una servidumbre discontinua.”*⁹³

Como ejemplo de las servidumbres discontinuas se pueden mencionar la servidumbre de paso y la servidumbre de tránsito.

Se concluye que para calificar una servidumbre como continúa, no es estrictamente requerido que la utilidad que preste esta sea constante, sino dicha caracterización hace énfasis en que referido beneficio se produzca sin la intervención de un acto del hombre, por lo contrario las servidumbres discontinuas son aquellas servidumbres que se ejercitan por intervalos de tiempo y se encuentran completamente ligadas a la aparición de un acto del hombre.

⁸⁸ Loc. Cit.

⁸⁹ Alessandri Rodríguez, Arturo. Op. Cit., Pág. 294.

⁹⁰ Mariani de Vidal, Marina. Op. Cit. Pág. 78

⁹¹ Musto, Néstor Jorge. Op. Cit., Pág. 171 y 172.

⁹² Albaladejo, Manuel. Op. Cit., Pág. 98.

⁹³ De Roggiero, Roberto. Op. Cit., Pág. 726 y 727.

4.1.2 Por los signos de exteriorización

4.1.2.a Aparentes

Manuel Albaladejo⁹⁴ y **José Castán Tobeñas**⁹⁵ expresan que las servidumbres aparentes son las que se anuncian y están continuamente a la vista debido a sus signos exteriores, los cuales revelan el uso y aprovechamiento de las mismas.

El **CCDG** en su artículo 754 define las servidumbres aparentes como, *“las que se anuncian por obras o signos exteriores dispuestos para su uso y aprovechamiento.”*⁹⁶

La servidumbre de tránsito, cuando se hace una senda o por una puerta especialmente destinada para el ejercicio de la misma, es un ejemplo de las servidumbres aparentes.

4.1.2.b No aparentes

Señalan **Henry Capitant** y **Ambroise Colin**, que la servidumbre no aparente *“es por lo contrario, aquella que no se revela por ningún signo visible”*⁹⁷; apreciación que **Martín Wolff**⁹⁸ comparte.

Complementa **De Ruggiero**⁹⁹ argumentando que dicha clasificación omite totalmente la apariencia con respecto a la posesión de la servidumbre, ya que no se encuentra íntimamente relacionada con la apariencia y publicidad de su posesión, sino la misma recae sobre su elemento material, es decir la existencia o inexistencia de signos exteriores y visibles, añadiendo así mismo que dichos signos podrán localizarse tanto en el predio sirviente como en el predio dominante.

⁹⁴ Albaladejo, Manuel. Op. Cit. Pág. 98.

⁹⁵ Castán Tobeñas, José. Op. Cit., Pág. 106 a 110.

⁹⁶ Peralta Azurdia, Enrique; Op. Cit., Artículo 754.

⁹⁷ Capitant Henry, Ambroise Colin. Op. Cit., Pág. 605 y 606.

⁹⁸ Wolff, Martín. Op. Cit. . Pág. 24 y 27

⁹⁹ De Ruggiero, Roberto. Op. Cit., Pág. 728.

Todo lo anterior en consonancia con el **CCDG**, el cual dispone en el artículo 754 lo siguiente “*son...no aparentes, las que no presentan signo exterior de su existencia.*”¹⁰⁰

Para ejemplificar las servidumbres no aparentes se puede mencionar dentro de estas, a la servidumbre de no edificar o de edificar hasta cierta altura.

Se puede concluir que las servidumbres aparentes presuponen la existencia de obras exteriores, las cuales anunciaran y revelarían tanto el uso como el beneficio derivado del ejercicio de las mismas entretanto las servidumbres no aparentes son aquellas que no son susceptibles a que terceros presupongan la existencia de la misma, ya que no posee signos exteriores que evidencien su existencia.

4.1.3. Por su forma de constitución

4.1.3.a Voluntarias

Enrique Ruiz ¹⁰¹ señala que las servidumbres voluntarias son aquellas constituidas por los propietarios del fundo sirviente y dominante, con base a contrato celebrado entre las partes.

Añade **Rafael Rojina** que son las servidumbres creadas como consecuencia de la voluntad de las partes, por acto unilateral, por testamento o por prescripción.¹⁰²

Tal como lo establece el **CCDG** en el artículo 758 “*Las servidumbres que tienen por objeto el interés de los particulares, pueden ser establecidas, derogadas o modificadas por la simple voluntad de éstos, siempre que tengan capacidad para*

¹⁰⁰ Peralta Azurdía, Enrique; Op. Cit., Artículo 754

¹⁰¹ Ruiz Vadillo, Enrique; *Derecho Civil Introducción al Estudio Teórico Práctico*, 15ª. Edición, España, Editorial Ochoa, 1986. Pág. 576

¹⁰² Rojina Villegas, Rafael. Op. Cit., Pág. 142 y 143

*disponer de sus bienes.*¹⁰³

En conclusión este tipo de servidumbre exige efectivamente que exista acuerdo entre ambas partes para su constitución, es decir que se crea como consecuencia del interés particular, debido a que aun cuando esta creada con base a un acto unilateral o por testamento, el propietario del predio sirviente deberá aceptar su constitución.

4.1.3.b Legales

Tal como establece **Jorge Sánchez-Cordero**¹⁰⁴ las servidumbres legales tienen su origen en la situación de los predios o en obligaciones impuestas por la ley.

Para **Enrique Ruiz Vadillo**¹⁰⁵ las servidumbres legales pueden a su vez, establecerse con base al interés público que las mismas representan.

Al respecto el **CCDG**, regula en el artículo 757 lo siguiente *“Las servidumbres se derivan de la situación natural de los predios, de las obligaciones impuestas por la ley.”*¹⁰⁶

Las servidumbres legales se sub-clasifican en:

4.1.3.b.a Servidumbre legal unilateral:

Según **Manuel Albaladejo** *“es aquella que la ley faculta a los particulares para obtener su imposición, aunque se oponga el dueño del predio sirviente.”*¹⁰⁷

Para **Jorge Sánchez-Cordero**¹⁰⁸ la servidumbre natural unilateral se deriva de la situación natural de los fundos; ya que exige el aprovechamiento de una heredad ajena, debido a necesidades propias. Como lo puede ser la situación de no tener acceso a la vía pública o por hallarse enclavado el fundo entre otros

¹⁰³ Peralta Azurdía, Enrique; Op. Cit., Artículo 758

¹⁰⁴ Bonnacase, Julien. Op. Cit., 495 y 496.

¹⁰⁵ Ruiz Vadillo, Enrique. Op. Cit., Pág. 576

¹⁰⁶ Peralta Azurdía, Enrique; Op. Cit., Artículo 757.

¹⁰⁷ Albaladejo, Manuel. Op. Cit., Pág. 98.

¹⁰⁸ Sánchez-Cordero Dávila, Jorge A. Op. Cit., Pág. 40.

ajenos. Dichas servidumbres concede el derecho al propietario del fondo sirviente de exigir el reclamo de la indemnización del ejercicio de la misma por parte del propietario del fondo dominante.

4.1.3.b.a Servidumbres legales recíprocas:

Rafael Rojina Villegas¹⁰⁹ define a las servidumbres legales recíprocas como aquellas que impone el legislador, ya sea para beneficio particular o colectivo, sin que se encuentren íntimamente ligada a la situación de los predios.

Sin embargo **Sánchez-Cordero**¹¹⁰ concluye que gran parte de la doctrina le ha negado el carácter de servidumbres, ya que les considera exclusivamente como limitaciones de la propiedad. Argumento que comparte **Manuel Albaladejo**¹¹¹, pues considera dicha clasificación totalmente desacertada.

4.1.4 Por su contenido.

Dicha categoría se establece en relación a las facultades que se le atribuyen al titular de la servidumbre, es decir con base a su derecho de realizar determinados actos como consecuencia del ejercicio de la servidumbre en el predio ajeno y así impedir al propietario de dicho fondo al ejercicio libre de sus derechos en su calidad de propietario.¹¹²

4.1.4.a Positivas o Afirmativas

Coinciden **Henry Capitant y Ambroise Colin**¹¹³ y **Néstor Musto**¹¹⁴ y **Manuel Albaladejo**¹¹⁵ en definir las servidumbres positivas como aquellas que conllevan el derecho de realizar una actividad en el fondo ajeno (*in patiendo*), es decir son aquellas que imponen al dueño del predio sirviente, la obligación de dejar hacer alguna cosa o en sentido más estricto de hacerla por sí mismo.

¹⁰⁹ Rojina Villegas, Rafael. Op. Cit., Pág. 142 a 143.

¹¹⁰ Sánchez-Cordero Dávila, Jorge A. Op. Cit., Pág. 40.

¹¹¹ Albaladejo, Manuel. Op. Cit., Pág. 98.

¹¹² Puig Peña, Federico. Op. Cit., Pág. 578

¹¹³ Capitant, Henry; Ambroise Colin. Op. Cit., Pág. 605 y 606.

¹¹⁴ Musto, Néstor Jorge. Op. Cit., Pág. 171 y 172.

¹¹⁵ Albaladejo, Manue. Op. Cit., Pág. 98.

Añade **Federico Puig Peña**¹¹⁶ que las servidumbres positivas tienen una aptitud singular, y es que la misma exige una obligación, de hacer por parte del propietario del fundo sirviente.

Son ejemplos de las servidumbres explicadas anteriormente, las servidumbres de paso y las de acueducto.

4.1.4.b Negativas

Indican **Néstor Musto**¹¹⁷ y **José Castán Tobeñas**¹¹⁸ que las servidumbres negativas son aquellas que limitan al propietario del predio sirviente a realizar determinada actividad (*non faciendo*), la cual de no haberse constituido dicho derecho, se realizaría de manera completamente lícita.

Por su parte **Elena Fernández**¹¹⁹ especifica que en dichas clase de servidumbres el titular del predio dominante no está facultado para realizar ningún tipo de actividad, sino más bien implica la limitación de realizar determinado acto por parte del propietario del predio sirviente.

Como ejemplos de las servidumbres negativas, se encuentran, las servidumbres de luces y vistas y las servidumbres de no construir.

4.1.5 Por la naturaleza de los predios

Es importante señalar que en el derecho moderno se ha perdido la importancia a la clasificación, debido a que su objetivo principal era analizar la naturaleza propia de los fundos que conformaban la servidumbre y más bien es una clasificación que resultaba en la época del Derecho Romano, siendo esta la siguiente:

¹¹⁶ Puig Peña, Federico. Op. Cit., Pág. 578

¹¹⁷ Musto, Néstor Jorge. Op. Cit., Pág. 172.

¹¹⁸ Castán Tobeñas, José. Op. Cit., Pág. 110.

¹¹⁹ Fernández de Palencia, Elena Bellod. Op. Cit., Consultada: 07.06.2014.

4.1.5.a Urbanas

Las servidumbres urbanas según **Federico Puig Peña**¹²⁰ devienen del Derecho Romano y la conformaban aquellas servidumbres constituidas a favor de un fundo urbano, independientemente si la naturaleza de la servidumbre fuese rústica.

Agrega **Rafael Rojina**¹²¹ que el único elemento diferenciador es que la misma se constituye a favor o provecho de un edificio o de una construcción, independiente, si la misma pertenece a un predio rústico o urbano.

4.1.5.b Rústicas

Para **Julien Bonnecase**¹²² las servidumbres rústicas son aquellas que se constituyen a favor de un fundo rural o campestre.

Complementa **Rafael Rojina**¹²³ diciendo que dichas servidumbres se constituyen para provecho o comodidad de un objeto agrícola, con total independencia si su ubicación se suscribe a la ciudad o al campo.

Las servidumbres rústicas tal como afirma **Juan Iglesias**¹²⁴ son las cuatro servidumbres más antiguas creadas durante su normalización en el Derecho Romano, siendo las siguientes:

- a. La *vía*: consistía fundamentalmente en un sendero, el cual permitía el cruce del ganado y vehículos, así como la posibilidad de transportar materiales.
- b. El *inter*: la servidumbre que autorizaba al propietario del fundo dominante, al tránsito a pie o a caballo.
- c. El *actus*: aquella que permitía conducir el ganado a través del fundo sirviente.
- d. La *servitus aquae ductus*: servidumbre que otorgaba el derecho de

¹²⁰ Puig Peña, Federico. Op. Cit., Pág. 578

¹²¹ Rojina Villegas, Rafael. Op. Cit., Pág. 143

¹²² Bonnecase, Julien. Op. Cit., Pág. 495 y 496.

¹²³ Rojina Villegas, Rafael. Op. Cit., Pág. 142-143

¹²⁴ Iglesias Juan. Op. Cit., Pág. 333 a 335.

conducir agua a través del fundo ajeno.

4.2 Tipos de servidumbres

Luego de haber detallado la clasificación de las servidumbres, es importante conocer los tipos más comunes y partir de los cuales se desprenden los demás tipos; siendo estos los siguientes:

4.2.1 Servidumbre de acueducto

Coinciden diferentes autores, entre ellos, **Luis Valiente**¹²⁵ **Néstor Musto**¹²⁶ y **Segura Riveiro**¹²⁷ en decir, que la servidumbre de acueducto es aquella que tiene como objeto el traslado de las aguas por conductos por un predio que no es propiedad del titular del fundo que las recibe.

Según el **Diccionario de la Real Academia Española** la servidumbre de acueducto es “*la que grava un predio por donde pasa una conducción de aguas.*”

Así mismo el **CCDG** establece en su artículo 760, los casos en los que se podrá constituir servidumbre de acueducto señalando lo siguiente: “*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 objetos de interés privado previa indemnización, en los casos siguientes:

- 1°. *Establecimiento o aumento de riegos;*
- 2°. *Establecimiento de baños y fábricas;*
- 3°. *Desecación de lagunas y terrenos pantanosos;*
- 4°. *Evasión o salida de aguas procedentes de alumbramientos artificiales; y*
- 5°. *Salida de aguas de escorrederas y drenajes.*¹²⁸

¹²⁵ Valiente Noailles (H.), Luis M. Op. Cit., Pág. 399.

¹²⁶ Musto, Néstor Jorge. Op. Cit., Pág. 192 a 202.

¹²⁷ Segura Riveiro, Francisco. Op. Cit., Pág. 195

¹²⁸ Peralta Azurdía, Enrique. Op. Cit., Pág. 760.

Como también el artículo 764 del mismo cuerpo legal nos trae a colación lo siguiente: *“La servidumbre forzosa de acueducto puede establecerse temporal o perpetuamente. Se entenderá perpetua para los efectos de este Código, cuando su duración exceda de cinco años.”*¹²⁹

Se concluye que la servidumbre de acueducto es aquella que grava un inmueble con el objeto que mediante él se trasladen las aguas por conductos destinados para tal motivo, siendo claro que las mismas pueden tener fines de utilidad pública o de utilidad privada.

4.2.2 Servidumbre de tránsito o de paso

De acuerdo a **Néstor Musto**, la servidumbre de tránsito es definida como *“aquella que otorga a el propietario del fundo dominante la facultad de utilizar un sector del fundo sirviente para transitar por él, transportando elementos necesarios para la explotación de su predio con los vehículos adecuados para ello”*¹³⁰; **Arturo Alessandri**¹³¹ y **Luis Valiente**¹³² comparten este criterio.

Raúl Navas¹³³ agrega que dentro de las obligaciones del propietario del fundo dominante se encuentra satisfacer el valor del terreno necesario para la constitución de la servidumbre, así como también incluir dentro del mismo, cualquier resarcimiento por todo perjuicio que se cause como consecuencia del ejercicio de la misma.

En cuanto al trayecto que deberá establecerse para la servidumbre, y no existiendo normas expresas que determinen dicha trayectoria, **Alfredo**

¹²⁹ Peralta Azurdia, Enrique. Op. Cit., Pág. 760.

¹³⁰ Musto, Néstor Jorge; Op. Cit., Pág. 192 a 202.

¹³¹ Alessandri Rodríguez, Arturo., Op. Cit., Pág. 310

¹³² Valiente Noailles (H.), Luis M. Op. Cit., Pág. 392.

¹³³ Navas, Raúl. Op. Cit., Pág. 240.

Errázuriz¹³⁴ es claro al indicar que, ordinariamente deberá tomar el trayecto más corto que permita la comunicación del predio dominante con la vía pública, haciendo la salvedad que, deberá realizarse por diferente trayectoria cuando dicha dirección ocasione, tanto al predio dominante como al predio sirviente, perjuicios; en tal caso deberá acudir a autoridad competente para conciliar los intereses de ambas partes.

Finalmente **Arturo Alessandri**¹³⁵ indica que para la constitución de una servidumbre de tránsito deberán presentarse las siguientes circunstancias:

1. Que el predio dominante se encuentre privado de comunicación con la vía pública.
2. Que la constitución de la servidumbre sea imprescindible para la explotación del predio dominante.
3. Que previo a su constitución, el propietario del predio sirviente indemnice al propietario del predio dominante.

Por su parte el **CCDG** en su artículo 786 nos define los elementos necesarios para la constitución de una servidumbre de paso, estableciendo lo siguiente: *“El propietario de un predio enclavado entre otros ajenos que no tenga 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.”*¹³⁶

Se concluye que la servidumbre de tránsito es el derecho que adquiere el propietario de un fundo para utilizar un fundo ajeno, con el objetivo de tener acceso a la vía pública, en cuanto que el mismo es necesario para su uso y beneficio; cumpliendo previamente con la indemnización respectiva.

Dentro de esta clasificación de servidumbres, podemos encontrar varias de orden específico, para las cuales se han desarrollado leyes específicas que conceptualizan y desarrollan, dentro de las cuales encontramos las siguientes:

¹³⁴ Barros Errázuriz. Op. Cit., Pág. 454.

¹³⁵ Alessandri Rodríguez, Arturo. Op. Cit., Pág. 310

¹³⁶ Peralta Azurdía, Enrique. Op. Cit., Artículo 786.

4.2.2.a Servidumbre para establecer comunicación telefónica

Regulada en el artículo 796 del CCDG, es aquella que se constituye *“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.”*¹³⁷

4.2.2.b Servidumbre de conducción de energía eléctrica.

La Ley General de Electricidad define la servidumbre de conducción de energía eléctrica como: *“Todas aquellas que sea necesario constituir teniendo como fin la construcción de obras e instalaciones para la generación, transporte y distribución de energía eléctrica.”*¹³⁸

En cuanto al trazo de la servidumbre sobre bienes de dominio público, en su artículo 24 establece que: *“Las líneas de conducción de energía eléctrica podrán cruzar ríos, canales, líneas férreas, acueductos, calles, caminos y otras líneas eléctricas, telegráficas, telefónicas o cablegráficas, debiéndose diseñar las instalaciones de tal manera que garanticen la seguridad de las personas y sus bienes, así como la prestación de los servicios.”*¹³⁹ Mismas que deberán constituirse previo convenio con las autoridades correspondientes, tal como lo establece el artículo 27 de dicho cuerpo legal.

4.2.3 Servidumbre De aguas

Coinciden **Luis Valiente**¹⁴⁰ y **Néstor Musto**¹⁴¹ en establecer que las servidumbres de aguas son el conjunto de servidumbres que su fin principal es recibir aguas de otro predio, encuadrándola dentro de las clasificación

¹³⁷ Peralta Azurdía, Enrique. Op. Cit., Artículo 796

¹³⁸ Congreso de la República de Guatemala, Decreto 93-96. Artículo 1.

¹³⁹ Congreso de la República de Guatemala, Decreto 93-96. Artículo 24.

¹⁴⁰ Valiente Noailles (H.), Luis M. Op. Cit., Artículo 395.

¹⁴¹ Musto, Néstor Jorge. Op. Cit., Página 200.

deservidumbres pasivas.

Por otra parte para **Martín Wolff**¹⁴² la servidumbre de agua es el gravamen que consisten tolerar el paso de aguas, ya sea provenientes de otra finca o el derecho de aprovecharse de la misma, así como también los derechos de que estas viajen por el flujo de agua ajeno.

Al respecto el artículo 885 del **CCDG** regula lo siguiente *“Si para aprovechar las aguas alumbradas tuviere el dueño necesidad de conducir las por predios inferiores ajenos, deberá constituir la servidumbre correspondiente”*¹⁴³

Se puede establecer que las servidumbres de aguas son los gravámenes en los cuales el predio sirviente se encuentra obligado a tolerar la recepción de aguas provenientes de un predio diferente con base a la necesidad propia del predio dominante.

4.2.4 Servidumbre De luz

En relación a este tipo de servidumbre, **Alfredo Barros Errázuriz**¹⁴⁴ indica que la servidumbre de luces es la que otorga el derecho al dueño de la pared divisoria y no medianera, entre dos predios, para abrir ventanas, sin importa la cantidad ni tampoco las dimensiones de las mismas, independientemente que dicha pared se encuentre contigua al predio vecino, es decir el objeto de la misma es brindar luz a un espacio que se encuentra cerrado y/o techado.

Según **Arturo Alessandrila** servidumbre de luz es *“el gravamen que pesa sobre una propiedad de soportar que el vecino abra sobre ella ventanas o troneras para dar luz a su edificio.”*¹⁴⁵

¹⁴² Wolff, Martín. Op. Cit., Pág. 59-61.

¹⁴³ Peralta Azurdia, Enrique. Op. Cit., Artículo 885.

¹⁴⁴ Barros Errázuriz, Alfredo. Op. Cit., Pág. 464.

¹⁴⁵ Alessandri Rodríguez, Arturo. Op. Cit., Pág. 314.

Sin embargo **Martín Wolff**¹⁴⁶ engloba dicha servidumbre dentro de los derechos sobre edificios, al mencionar en dicha clasificación, las propias servidumbres de luz así como las servidumbre que otorgan derecho de vista, derecho a que no se construya en el predio vecino, limitarlo hasta cierta altura o de acuerdo a un estilo predeterminado, las cuales se detallaran posteriormente.

En consideración a lo anterior se concluye que la servidumbre de luz otorga el derecho al fundo sirviente de construir ventanas para iluminar el fundo de su propiedad, así como también impone la obligación al predio dominante de tolerar la construcción de las mismas en la pared divisoria de ambos predios, dejando claro, que de ninguna manera se pretende mediante la constitución dicha servidumbre conceder el derecho de dar vista sobre el predio vecino.

4.2.5 De Vista

La servidumbre de vista es aquella que impone al fundo sirviente la prohibición de construir sobre su propiedad ventanas, miradores o balcones que permitan observar aquello que ocurre en el predio vecino, sea este cerrado o no. Razón por la cual la servidumbre de vista es considerada una servidumbre negativa, ya que impone una obligación de privación de la libertad, como se explicó anteriormente, aunque por su cualidad de aparente, deberá manifestarse por la ausencia de ventanas o balcones.¹⁴⁷; criterio que comparte en su integridad el autor **Alfredo Barros Errázuriz**¹⁴⁸

Por lo cual resulta evidente que el objeto principal de la servidumbre de vista es prohibirle al propietario del predio sirviente la construcción de ventanas o balcones que permitan que el mismo tenga acceso de vista sobre el predio dominante en su conjunto y por lo tanto se considerada una servidumbre continua, pues la misma se ejercita por si sola sin la necesidad de un acto propio del hombre.

4.2.6 Servidumbre de cerramiento

¹⁴⁶ Wolff, Martín. Op. Cit., Pág. 59-61.

¹⁴⁷ Alessandri Rodríguez, Arturo. Op. Cit., Pág. 314

¹⁴⁸ Barros Errázuriz, Alfredo. Op. Cit., Pág. 465.

Para **Arturo Alessandri** la servidumbre de cerramiento consiste en el derecho que tiene el propietario de un predio para cerrarlo y cercarlo por todas partes y para obligar a los propietarios de los predios colindantes a concurrir a la construcción y reparación de las cercas divisorias comunes, es decir tiene por objeto separar los predios que la demarcación ha dejado individualizados pero sin separarlos, y consiste en construir paredes o cercas o fosos.

En conclusión la servidumbre de cerramiento es el derecho otorgado al propietario del predio dominante de cerrarlo y cercarlo, con el objeto de separar dicho predio e individualizarlo de los predios vecinos; imponiendo por consiguiente la obligación al predio sirviente de concurrir en su construcción así como su reparación en caso de daños.

4.2.7 Servidumbre de medianería

La servidumbre de medianería es aquella en la cual entre dos predios diferentes existe un cerco o una pared divisoria, la cual es común y los cuales se encuentran sujetos a obligaciones recíprocas, las cuales quedan plasmadas al momento de constituirse.¹⁴⁹

4.2.8 Servidumbres mineras

La servidumbre minera es definida como aquel derecho real, que concede el derecho al concesionario de una mina de beneficiarse de los inmuebles inmediatos al dominio minero, que en dicho momento tiene derecho a explotar a cambio de exigirle una indemnización previa.¹⁵⁰

¹⁴⁹ Alessandri Rodríguez, Arturo. Op. Cit., Pág. 307.

¹⁵⁰ Gatti, Edmundo; Jorge H. Alterini. Op. Cit., Pág. 112.

CAPITULO 5

MODOS DE CONSTITUCIÓN Y EXTINCIÓN DE LAS SERVIDUMBRES

5.1 Constitución de las Servidumbres

En este capítulo se procederá a indicar las normas que rigen la constitución de las servidumbres así como las causas que conllevan la extinción de las servidumbres.

Jorge Sánchez-Cordero afirma que *“la constitución de la servidumbre debe causar el menor daño posible, la actitud del propietario del fundo sirviente debe ser de no hacerlo o de tolerarlo”*¹⁵¹

Romina Santillán¹⁵² expresa que el contrato constitutivo de servidumbre podrá celebrarse tanto a título gratuito como oneroso, acordándose entre las partes cualquiera de los extremos, y declarando expresamente su acuerdo de voluntad.

Para **Marina Mariani**¹⁵³ las servidumbres se apegan al principio de atipicidad, aspecto que nos indica que existe total libertad de constituir cualquier clase de servidumbre, siendo su única limitante que el objeto de la misma no puede constituir un hacer para el dueño del fundo sirviente.

Es importante resaltar la importancia que la libertad que se le concede a la partes para constituir una servidumbre de acuerdo a sus intereses, ya que la ley únicamente establece dos claras limitantes a su derecho, consistentes en que ésta debe representar un beneficio para el predio dominante, así como el gravamen no puede constituir en un hacer para el titular del predio sirviente.

¹⁵¹ Sánchez-Cordero Dávila, Jorge A. Op. Cit., Pág. 41.

¹⁵² Santillán Santa Cruz, Romina, Angel Fredy Pineda Ríos. Op. Cit., Pág. 3

¹⁵³ Mariani de Vidal, Marina. Op. Cit., Pág. 80.

De acuerdo al artículo 759 del **CCDG** una servidumbre “*deberá entenderse por concedida con todos los medios necesarios para su uso.*”¹⁵⁴

A continuación se expondrán las diferentes formas de constitución de las servidumbres.

5.1.1 Por contrato o por título

Coinciden **Luis Valiente**¹⁵⁵, **Julien Bonnecase**¹⁵⁶ y **Rafael Rojina**¹⁵⁷ en indicar que para la constitución de una servidumbre basta con un simple contrato que contenga la declaración de voluntad de los propietarios de los fundos sirviente y dominante.

Añade **Roberto De Ruggiero**¹⁵⁸ que dicho acto deberá constar por escrito cuando se derive del convenio entre las partes, así como el mismo deberá apegarse a los requisitos especiales que exige la ley, agregando que el contrato puede ser reemplazado por una declaración unilateral de voluntad por parte del propietario del fundo sirviente, que contenga el reconocimiento de la existencia de la servidumbre, es decir mediante un acto de reconocimiento propiamente dicho.

Manuel Albaladejo¹⁵⁹ manifiesta que para constituirse una servidumbre es indispensable que el titular del predio dominante tenga la capacidad para disponer de dicho bien, objeto de la servidumbre, y así mismo que el propietario de la cosa sobre la cual recae dicho gravamen posea las facultades suficientes para disponer de dicho bien.

Por lo tanto es preciso indicar que la constitución de la servidumbre mediante contrato es la forma más común de creación de las mismas, ya que prácticamente se basa en el acuerdo de voluntades en el que convienen las condiciones a los cuales se sujetará su ejercicio.

¹⁵⁴ Peralta Azurdia, Enrique. Op. Cit., Artículo 759

¹⁵⁵ Valiente Noailles (H.), Luis M. Op. Cit., 374 y 378

¹⁵⁶ Bonnecase, Julien. Op. Cit., Pág. 498

¹⁵⁷ Rojina Villegas, Rafael. Op. Cit., Pág. 145

¹⁵⁸ De Ruggiero, Roberto. Op. Cit., Pág. 730.

¹⁵⁹ Albaladejo, Manuel. Op. Cit., Pág. 119 a 130.

5.1.2 Por ley

Según **Enrique Ruiz Vadillo** este tipo de constitución de servidumbres “*se rige por las correspondientes leyes y reglamentos, y en su defecto por las disposiciones del código civil*”¹⁶⁰ criterio que comparte **Roberto De Ruggiero**.¹⁶¹

Martín Wolff¹⁶² señala que las dentro de dicha forma de constitución se encuentran aquellas servidumbres regidas por el procedimiento de expropiación forzosa.

Por su parte **Manuel Albaladejo**¹⁶³ incluye dentro de dicha clasificación aquellas disposiciones expedidas de autoridad competente, sea esta de carácter administrativo o judicial, en los casos que decreta la adjudicación de la servidumbre a favor del titular; es decir hace especial énfasis en la solicitud planteada por quien considera tiene derecho a la constitución de la servidumbre con base a la legislación aplicable.

En consideración a lo acotado por los autores anteriormente referidos, se concluye que las servidumbres constituidas por disposición de ley, son aquellas que derivadas de su necesidad previamente establecida en ley y serán otorgadas por autoridad competente al titular de los fundos.

5.1.3 Disposición de última voluntad

Rafael Rojina¹⁶⁴ y **Raúl Navas**¹⁶⁵ coinciden en indicar que una de las formas de constitución de las servidumbres, es mediante testamento, es decir que aquellas servidumbres derivadas de la declaración de última voluntad también constituyen una limitación que se impone al inmueble en beneficio de otro predio perteneciente a diferente propietario.

¹⁶⁰ Ruiz Vadillo, Enrique. Op. Cit., Pág. 576.

¹⁶¹ De Ruggiero, Roberto. Op. Cit., Pág. 729

¹⁶² Wolff, Martín. Op. Cit., 46 y 47.

¹⁶³ Albaladejo, Manuel. Op. Cit., Pág. 130.

¹⁶⁴ Rojina Villegas, Rafael. Op. Cit., Pág. 145

¹⁶⁵ Navas, Raúl. Op. Cit., Pág. 237.

En cuanto a los modos de trasladar las servidumbres por disposición de última voluntad **Marina Mariani** nos relaciona las diferentes modalidades, las cuales pueden ser de la siguiente manera:

1. *“El testador lega el uso y goce, reservándose el heredero la nuda propiedad.*
2. *El testador lega la nuda propiedad al legatario, reservando al heredero el uso y goce.*
3. *El testador lega a una persona la nuda propiedad y a otra el uso y goce.”¹⁶⁶*

En conclusión se dispone que también las personas en sus declaraciones de última voluntad, sea mediante testamento o donación, podrán constituir servidumbres, debiéndose cumplir éstas por sus herederos o legatarios.

5.1.4 Por usucapión o Prescripción

De acuerdo a **Martín Wolff**¹⁶⁷ y **Roberto De Ruggiero**¹⁶⁸ uno de los modos de constitución de servidumbre lo es la *usucapión*, debido a que a consecuencia de la posesión prolongada en el tiempo previamente establecido por la ley, se pueda adquirir de manera definitiva dicha servidumbre, caso que únicamente será aplicable a aquellas servidumbres continuas y aparentes.

Refuerza el argumento anterior **Manuel Albaladejo**¹⁶⁹ al señalar que la posesión por parte del titular de la servidumbre deberá ser en forma pacífica, pública e ininterrumpida para reclamar la existencia de la misma, así como el computo del tiempo correrá en el caso de las positivas, a partir del día en que el propietario del fundo dominante hubiese empezada a ejercitarla sobre el predio sirviente; y en las negativas, será a partir de la celebración del acto mediante el cual el propietario del predio dominante prohíbe al titular del predio sirviente la

¹⁶⁶ Mariani de Vidal, Marina. Op. Cit., Pág. 21 y 80

¹⁶⁷ Wolff, Martín. Op. Cit., Pág. 46 y 47.

¹⁶⁸ De Ruggiero, Roberto. Op. Cit., Pág. 729

¹⁶⁹ Albaladejo, Manuel. Op. Cit., Pág. 120.

realización del hecho, que en caso de no existir la servidumbre sería totalmente lícito.

Finalizando con **Rafael Rojina**¹⁷⁰ quien indica que el ejercicio de la posesión se traduce en la ejecución de actos realizados de manera continua, pacífica, pública y de buena fe.

Se concluye que uno de los modos de adquisición de las servidumbres es por usucapión, es decir, como consecuencia de la posesión prolongada en el tiempo, cuando esta cumpla con los requisitos previamente establecido por la ley.

5.1.5 Por destino del padre de familia

La constitución de servidumbres nombrada como el destino del padre de familia es atribuida al hecho en el cual el propietario de ambos fundos haya establecido entre ellos una relación, que en caso de pertenecer a propietarios diferentes constituiría una servidumbre, por lo que surgirá al momento en que ambos fundos pasan a pertenecer a propietarios diferentes.¹⁷¹

Se considera constituida como si fuese por título, si al momento de realizarse una desmembración de los fundos, no se ve afectado el estado de los lugares así como tampoco se hace especial mención dentro del contrato mismo, por lo que prácticamente dicha relación continuara, quedando constituida al momento de la separación de los fundos.¹⁷²

Roberto De Ruggiero¹⁷³ lo define como un modo tácito de constitución de servidumbre, que únicamente se excluirá en caso que exista una declaración contraria a la voluntad.

5.2 Contenido de las Servidumbre

¹⁷⁰ Rojina Villegas, Rafael. Op. Cit., 145

¹⁷¹ Bonnacase, Julien. Op. Cit., Pág. 498

¹⁷² Valiente Noailles (H.), Luis M. Op. Cit., Pág. 378

¹⁷³ De Ruggiero, Roberto. Op. Cit., Pág. 734.

De acuerdo a la constitución de las servidumbres así como sus modos de constitución, se procederá a explicar el contenido de las servidumbres; de las siguientes maneras:

- a. Constituyen un gravamen en el cual el propietario del fondo dominante puede beneficiarse de algunos aspectos del fondo sirviente, en dicho caso el propietario del fondo sirviente deberá tolerar, lo que en caso de no existir la servidumbre, podría prohibir.¹⁷⁴
Siendo específicamente necesario que éste se encuentre determinado en la legislación o de manera expresa en el acto mediante el cual se constituyó la servidumbre.¹⁷⁵
- b. El gravamen básicamente constituye la prohibición de realizar determinados actos sobre el fondo dominante, es decir es aquel impedimento de actividades consideradas lícitas en caso de no existir dicha servidumbre.¹⁷⁶
Como menciona **Jorge Sánchez-Cordero**¹⁷⁷ se restringe el ejercicio de algunas prerrogativas propias que otorga el derecho de propiedad.
- c. Un gravamen que limita el ejercicio del derecho de propiedad de una finca sobre otra.¹⁷⁸

Queda claro así mismo como explica **Alejandro Vergara** que el contenido de la servidumbre es un aspecto sustantivo como abstracto, ya que otorga derecho de manera conjunta que impone gravámenes o cargas, exigiéndose que la relación entre fundos sea totalmente determinada.¹⁷⁹

Para el autor **Jorge Sánchez-Cordero**¹⁸⁰, en consideración de la variedad de servidumbres existentes en la actualidad, es prácticamente imposible indicar con total precisión el contenido de estos derechos reales, ya que la clasificación

¹⁷⁴ Wolff, Martín. Op. Cit., Pág. 30

¹⁷⁵ Sánchez-Cordero Dávila, Jorge A. Op. Cit., Pág. 38

¹⁷⁶ Wolff, Martín. Op. Cit., Pág. 30

¹⁷⁷ Sánchez-Cordero Dávila, Jorge A. Op. Cit., Pág. 38

¹⁷⁸ Wolff, Martín. Op. Cit., Pág. 30

¹⁷⁹ Vergara Blanco, Alejandro; "La Concesión Eléctrica, Procedimientos, Servidumbres y Ocupación del Suelo Privado y Público"; *Revista Chilena De Derecho*; Vol. 21, No. 3, 1994, Universidad Católica de Chile. Pág 464 a 508.

¹⁸⁰ Rojina Villegas, Rafael. Op. Cit., Pág.138.

propia de las servidumbres especificará el contenido propio de las mismas.

Al respecto el **CCDG**, regula en su artículo 753 que *“La servidumbre consiste en no hacer o en tolerar. Para que al dueño del predio sirviente pueda exigirse la ejecución de un hecho es necesario que esté expresamente determinado por la ley o en el acto en que se constituyó la servidumbre.”*¹⁸¹

5.3 Formas de extinción de las servidumbres

De acuerdo al estudio de la doctrina como la legislación aplicable, se contemplan una serie de causas que conllevan la extinción de las servidumbres, enumeradas a continuación, siendo la mayor parte de ellas comunes a las demás clases de derechos.

5.3.1 Vencimiento del plazo o cumplimiento de la condición resolutoria

Las servidumbres se extinguen por haber concluido el plazo al cual estaba sujeta la misma desde el momento de su constitución, así como por el avenimiento de la condición a la cual las partes sujetaron el ejercicio de la misma.¹⁸²

Al respecto el artículo 817 del **CCDG** regula las causas de extinción de las servidumbres, indicando en su numeral cuarto lo siguiente *“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.”*¹⁸³

Quedando claro que la llegada del plazo provocará la pérdida del derecho constituido sobre fundo ajeno, así como el hecho del cumplimiento de la condición a la cual las partes sujetaron la existencia de dicho derecho.

¹⁸¹ Peralta Azurdia, Enrique. Op. Cit. Artículo. 753.

¹⁸² Musto, Nestor Jorge. Op. Cit., Pág. 192.

¹⁸³ Peralta Azurdia, Enrique. Op. Cit., Artículo 817

5.3.2 Confusión

Es mediante la aplicación del principio *nemini res sua servit*¹⁸⁴; tal como lo establece **Rafael Rojina**¹⁸⁵ sucede al momento que se reúnen en la misma personas las calidades de propietario del predio dominante y propietario del predio sirviente, independientemente de la causa de dicho suceso. Aunque como lo indica **Sánchez-Cordero**¹⁸⁶, tal situación puede suceder únicamente de manera transitoria, en el cual se mantendrá la servidumbre.

5.3.3 Por renuncia expresa o tácita

Según **Alfredo Barros Errázuriz**¹⁸⁷ es aplicable dicho modo de extinción de las servidumbres, cuando el propietario del predio dominante renuncia al derecho constituido sobre fundo ajeno o de la persona a favor de la cual se ha constituido.

Agrega **Luis Valiente**¹⁸⁸ que la renuncia expresa debe realizarse apegada a la forma preestablecida por la legislación para la enajenación de bienes inmuebles, así como no exige una aceptación expresa para que pueda surtir efectos entre ambas partes. Por otra parte nos indica que la renuncia tácita ocurrirá cuando el propietario del fundo sirviente, previa autorización del dominante, realice obras que obstaculicen el ejercicio de la misma.

5.3.4 Por prescripción

Dicho modo de extinción obedece a la falta de uso durante determinado período de tiempo, sea éste consecuencia de caso fortuito o por fuerza mayor. Es decir dependerá de la naturaleza de la misma, entendiéndose que para las servidumbres continuas el plazo de prescripción se contabiliza a partir del día que se realiza un hecho contrario a su ejercicio, y para las discontinuas a partir

¹⁸⁴ Mariani de Vidal, Marina. Op. Cit., Pág. 98

¹⁸⁵ Rojina Villegas, Rafael. Op. Cit., Pág. 153.

¹⁸⁶ Sánchez-Cordero Dávila, Jorge A. Op. Cit., Pág. 41

¹⁸⁷ Barros Errázuriz, Alfredo. Op. Cit., Pág. 472.

¹⁸⁸ Valiente Noailles H, Luis M. Op. Cit. Pág. 387 a 392

del momento en que la misma deja de ser utilizada.¹⁸⁹

Complementa **Arturo Alessandri** lo relativo a la prescripción que *“La servidumbre es un derecho real que se diferencia de los demás derecho en que se extingue por su no ejercicio”*¹⁹⁰

Así mismo el **CCDG** lo regula en su artículo 817 de la siguiente manera *“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.”*¹⁹¹

5.3.5 Falta de utilidad

De acuerdo a la relación objetiva establecida entre dos fundos, en la que uno se beneficia del otro, deviene lógico que la misma se extinga cuando la prestación de dicho rendimiento no se pueda ejercitar.¹⁹²

Indica **Luis Valiente** que las servidumbres se extinguen *“cuando su ejercicio llega a ser absolutamente imposible por razón de ruina de alguno de los predios, o por cambio sobrevenido a la heredad dominante, o a la heredad sirviente”*¹⁹³; **Marina Mariani**¹⁹⁴ y **Raúl Navas**¹⁹⁵ comparten esta teoría.

Así el **CCDG** lo regula en su artículo 817, numeral 2, estableciendo *“Las servidumbres se extinguen...2) Cuando los predio llegaren sin culpa del dueño del sirviente a tal estado que no pueda usarse la servidumbre.”*

¹⁸⁹ Loc. Cit.

¹⁹⁰ Alessandri Rodríguez, Arturo. Op. Cit., Pág. 322.

¹⁹¹ Peralta Azurdia, Enrique. Op. Cit., Pág. 817.

¹⁹² De Ruggiero, Roberto. Op. Cit., Pág. 740.

¹⁹³ Valiente Noailles H, Luis M. Op. Cit., 392

¹⁹⁴ Mariani de Vidal, Marina. Op. Cit., Pág. 98.

¹⁹⁵ Navas, Raúl. Op. Cit., Pág. 239.

Aunque **Manuel Albaladejo** complementa al apuntar que “*revivirá si después el estado de los predio permitiera usar de ella, a no ser que, cuando sea posible el uso, haya transcurrido el tiempo suficiente para la prescripción.*”¹⁹⁶

5.3.6 Por decisión judicial

Aplicara este tipo de causa, en aquellos supuestos que la ley establece las razones en las que las servidumbre encuadran para que la autoridad competente decreta su extinción.¹⁹⁷

¹⁹⁶ Albaladejo, Manuel. Op. Cit., Pág. 141 y 142.

¹⁹⁷ Loc. Cit.

CAPITULO 6

LAS SERVIDUMBRES EN EL DERECHO COMPARADO

6.1 Las servidumbres en el Derecho Comparado.

En cuanto al estudio de este capítulo, se propone un análisis de la regulación de las servidumbres en las legislaciones de Guatemala, El Salvador, Honduras, Nicaragua, Costa Rica, México, Argentina y España; por lo que a continuación se expone de manera breve el tratamiento de dicho derecho en cada uno de los países sujetos a estudio.

6.1.1 República de Guatemala

Las servidumbres se encuentran reguladas en el dentro del Capítulo IV del Libro II del Código Civil (CCDG), y es el artículo 752 que nos brinda la siguiente definición: “La servidumbre es *el gravamen impuesto a un predio para uso de otro predio de distinto dueño o para utilidad pública o comunal, sin embargo, el propietario de dos fincas puede gravar una de ellas con servidumbre en beneficio de la otra*”.¹⁹⁸ Es así como encontramos aquí una diferencia significativa, pues al contrario de la doctrina, la legislación guatemalteca autoriza al propietario de dos predios gravar una de ellas con una servidumbre a favor de la otra.

En cuanto a la clasificación de las servidumbres, el **CCDG** las organiza de la siguiente manera:

- a. Continuas y discontinuas.¹⁹⁹
- b. Aparentes y no aparentes.²⁰⁰
- c. Legales y voluntarias.²⁰¹

¹⁹⁸ Peralta Azurdia, Enrique; *Código Civil*; Decreto Ley número 106; Artículo 752.

¹⁹⁹ *Ibid.* Artículo 754.

²⁰⁰ *Loc. Cit.*

²⁰¹ *Ibid.* Artículo 757.

El **CCDG** en cuanto a las características de las servidumbres, establece las siguientes:

- a. Inseparabilidad: Las servidumbres son inseparables del predio al que activa o pasivamente pertenecen.²⁰²
- b. Indivisibilidad: Indica que en los casos en que se divide el predio sirviente, cada una de sus porciones tiene que tolerarla en la parte que le corresponda.²⁰³
- c. Amplitud: Al constituirse una servidumbre, se entienden concedidos todos los medios necesarios para su uso.²⁰⁴

De los Tipos de Servidumbres

La legislación guatemalteca tipifica varias de las servidumbres recopiladas por la doctrina, en las cuales encontramos las siguientes:

a) Servidumbre de acueducto:

Su definición la encontramos en el artículo 760 del CCDG, el cual establece que, la servidumbre de acueducto se constituirá para la conducción de aguas destinadas al servicio de utilidad pública.²⁰⁵

b) Servidumbre legal de paso:

Según el **CCDG** podrá imponerse este tipo de servidumbre en los casos en que, el propietario de un predio enclavado entre otros ajenos, no tenga salida a la vía pública, o esta sea muy dificultosa, tiene el derecho exigir paso a sus vecinos, para el aprovechamiento y explotación del predio.²⁰⁶

²⁰²Ibid. Artículo 755.

²⁰³Ibid. Artículo 756.

²⁰⁴Ibid. Artículo 759.

²⁰⁵Ibid. Artículo 760.

²⁰⁶Ibid. Artículo 786.

c) Servidumbre de medianería:

Definida por el **CCDG** en su artículo 505, como aquel derecho que tiene el dueño de un predio que encierra el mismo, y el cual puede ser mediante pared, foso o cerca que sirve de límite y separación de dos propiedades continuas.²⁰⁷

Servidumbre de luces: Es definida en el artículo 524 del **CCDG**, el cual señala que, el dueño de un pared no medianera, continua a finca ajena, puede abrir en ella ventanas o huecos para recibir las luces.²⁰⁸

d) Servidumbre de vistas:

El artículo 526 del CCDG, regula que el dueño de un inmueble no puede tener ventanas para asomarse, o balcones ni otros semejantes voladizos sobre la propiedad contigua a la pared en que estuviesen abiertas ventanas o huecos.²⁰⁹

Servidumbre de abrevadero: La servidumbre de abrevadero se encuentra regulada en el artículo 781, el cual señala que estas solamente podrán imponerse por causa de utilidad pública en favor de algún población o caserío.²¹⁰

El **CCDG** regula lo relativo a los modos de constitución de las servidumbres, dentro de los cuales tenemos:

- a. Por título:²¹¹
- b. Por prescripción.²¹²
- c. Por disposición de ley.²¹³

En cuanto a los modos de extinción de las servidumbres el Capítulo IV, señala los siguientes:

- a. Por no uso.

²⁰⁷Ibid. Artículo 505.

²⁰⁸Ibid. Artículo 524.

²⁰⁹ Ibid. Artículo 526.

²¹⁰Ibid. Artículo 781.

²¹¹Ibid. Artículo 804

²¹²Ibid. Artículo 505

²¹³Ibid. Artículo 757

- b. Cuando los predios llegaren sin culpa del dueño del sirviente al estado que no pueda usarse la servidumbre
- c. Por remisión gratuita u onerosa, hecha por el dueño del predio dominante.
- d. 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.²¹⁴

Se concluye que dentro de la legislación guatemalteca las servidumbres se encuentran reguladas como un gravamen impuesto sobre un predio denominado sirviente en beneficio de otro predio, llamado dominante, teniendo como característica principal que es permitido que dicha carga recaiga sobre predios que tenga un propietario en común.

6.1.2 República de El Salvador

En la actualidad el cuerpo legal que regula todo lo relativo a las servidumbres es el Código Civil de la República de El Salvador (de ahora en adelante CCDES).

Dentro de la legislación de la república de El Salvador se definen las servidumbres en base al artículo 822 del **CCDES**, el cual preceptúa “*Servidumbre predial o simplemente servidumbre, es un gravamen impuesto sobre un predio en utilidad de otro predio de distinto dueño.*”²¹⁵

A su vez el artículo 826 del CCDES²¹⁶ reconoce el carácter de accesorio que poseen las mismas, al indicarnos que las mismas son inseparables al predio que pertenecen ya sea activa o pasivamente.

Ahora en cuanto a la servidumbre constituida sobre el régimen de copropiedad, regula el artículo 828 del mencionado cuerpo legal se establece que “*cada uno de los dueños gozará de la servidumbre, pero sin aumentar el gravamen del*

²¹⁴Ibid. Artículo 817.

²¹⁵ General de División y Senador encargado de la Presidencia de la República de El Salvador, Decreto Ley del 23 de agosto 1859. Artículo 822.

²¹⁶ Ibid. Artículo 826.

*predio sirviente.*²¹⁷

En cuanto a su clasificación el CCDES²¹⁸ es claro al dividir las servidumbres en naturales, legales y voluntarias, siendo las primeras aquellas que dependen totalmente de la situación de los fundos, las segundas conformadas por las que devienen del mandato legal para constituir las y finalmente las voluntarias, siendo aquellas que son constituidas mediante un hecho del hombre.

En cuanto a los tipos de servidumbres regulados en la legislación salvadoreña encontramos los siguientes:

Dentro de las servidumbres naturales el **CCDES** establece que estas servidumbres pueden ser:

1. Servidumbre de Aguas: regulado en el artículo 834 del **CCDES** el cual establece que *“El predio inferior está sujeto a recibir las aguas que descienden del predio superior naturalmente, es decir, sin que la mano del hombre contribuya a ello”*²¹⁹ Derecho que claramente tiene sus limitaciones y el propio código se encarga de indicarnos que el uso que el dueño de una heredad puede hacer de aquellas aguas que transitan por ella, se encuentran limitadas por:
 - a. En la circunstancia en que el dueño del fundo inferior adquiera la servidumbre como consecuencia de la prescripción u otro título que brinde el derecho a servirse de las aguas.
 - b. Por contravenir las leyes en beneficio de la navegación.
 - c. Por las necesidades de agua derivadas de la utilidad doméstica del predio vecino.

Dentro del Capítulo II el CCDES regula las servidumbres naturales, y nos indica las siguientes:

1. De uso público:

²¹⁷ Ibid. Artículo 828.

²¹⁸ Ibid. Artículo 832.

²¹⁹ Ibid. Artículo 834.

El uso de las riberas en caso de que sea necesario para la navegación. “*Los dueños de las riberas serán obligados a dejar libre el espacio necesario para la navegación o flote a la sirga, y tolerarán que los navegantes saquen sus barcas y balsas a tierra, las aseguren a los árboles, las carenen, sequen sus velas, compren los efectos que libremente quieran vendérseles, y vendan a los riberanos los suyos; pero sin permiso del respectivo riberano y de la autoridad local no podrán establecer ventas públicas.*”²²⁰

2. De segunda especie:

- a. Demarcación: es el derecho que tiene el propietario de un predio para que se le fijen los límites que lo separan de sus predios colindantes.²²¹
- b. Cerramiento: derecho atribuido al propietario de una finca para cercarlo o cerrarlo por todas partes, realizando por medio de paredes, fosos, cercas vivas o muertas.²²²
- c. Pasto: regula el artículo 848 del CCDES²²³ que esta servidumbre se constituye entre colindantes en caso que el cerramiento impida la entrada a los ganados.
- d. Tránsito: servidumbre que se regula según el artículo 849 del CCDES para los casos en que “*un predio se halla destituido de toda comunicación con el camino público por la interposición de otros predios*”²²⁴, otorgándole la posibilidad de constituir servidumbre, cuando esta es indispensable para su uso y beneficio, previa indemnización del terreno necesario para la misma.
- e. Medianería: el CCDES señala que “*Es una servidumbre legal en virtud de la cual los dueños de dos predios vecinos que tienen paredes, fosos o cercas divisorias comunes.*”²²⁵
- f. Acueducto: “esta servidumbre consiste en que puedan conducirse las

²²⁰ Ibid. Artículo 842

²²¹ Ibid. Artículo 843

²²² Ibid. Artículo 844

²²³ Ibid. Artículo 848

²²⁴ Ibid. Artículo 849

²²⁵ Ibid. Artículo 853

aguas por la heredad sirviendo a expensas del interesado.”²²⁶

g. Luz: el artículo 875 del **CCDES** señala “*La servidumbre legal de luz consiste en que el dueño de una pared divisoria, no medianera, pueda abrir ventanas o claraboyas para dar luz a su vivienda*”²²⁷

En cuanto a los modos de extinción de las servidumbres, el CCDES establece los siguientes:

1. Resolución del derecho del que las ha constituido.
2. Vencimiento del plazo o cumplimiento de la condición
3. Confusión
4. Renuncia por parte del propietario del predio dominante.
5. Haberse dejado de gozar durante diez años.

Como conclusión, dentro de la regulación salvadoreña existe una distinción importante, ya que expresamente se regula que las servidumbres únicamente se podrán constituir sobre inmuebles de distinto dueño, en contraposición con lo regulado por la legislación guatemalteca, la cual permite constituir servidumbre sobre inmuebles que posean un propietario en común.

6.1.3 República de Honduras

De acuerdo al Código Civil de la **República de Honduras**(De ahora en adelante el CCDH) las servidumbres se definen como “*un gravamen impuesto sobre un predio en utilidad de otro predio de distinto dueño*”²²⁸

Por lo que la regulación de las mismas considerándolas como un gravamen deja totalmente de lado la acepción de derecho real de goce que se le puede atribuir a las mismas con base a la doctrina propuesta por los diferentes autores doctrinarios.

²²⁶ Ibid. Artículo 863

²²⁷ Ibid. Artículo 875

²²⁸ Congreso Nacional de Honduras, Decreto No. 76-1906.

Luego de haber brindado conceptos de las servidumbres, se enumeraran a continuación las características que propone el CCDH en cuanto a las servidumbres

1. Son inseparables al predio al que pertenecen.
2. El derecho de servidumbre concede todos los medios necesarios para ejercerla.

En seguida se indica la clasificación propuesta por el CCDH, el cual las ordena de la siguiente forma:

- a. Continuas y discontinuas²²⁹
- b. Positivas y negativas²³⁰
- c. Aparentes y No aparentes²³¹
- d. Naturales, legales o voluntarias²³²

Servidumbre de recibir aguas

Definida por el artículo 812 del CCDH, el cual establece que *“El predio inferior está sujeto a recibir las aguas que descienden del predio superior naturalmente”*²³³

Demarcación

La demarcación es el medio por el cual se señala por signos materiales fijándose la línea de separación de dos predios vecinos de distintos dueños.²³⁴

Cerramiento

Facultad que tiene todo propietario de cerrar y cercar su terreno o predio y que sus vecinos colaboren con esta actividad. Dicha servidumbre puede ejercitarse

²²⁹ Ibid. Artículo 801

²³⁰ Ibid. Artículo 802

²³¹ Ibid. Artículo 803

²³² Ibid. Artículo 810

²³³ Ibid. Artículo 812

²³⁴ Ibid. Artículo 821

mediante el levantamiento de paredes, cercas, plantas, etc.²³⁵

De tránsito

Derecho concedido al propietario de un inmueble que se halle destituido de toda comunicación con el camino público, debido a la interposición de otros predios ajenos, de constituir este tipo de servidumbre para uso y beneficio del predio, pagando previamente el valor del terreno.²³⁶

Medianería

Es definida por el artículo 830 del CCDH, el cual establece que es *“una servidumbre legal en virtud de la cual los dueños de dos predios vecinos que tiene paredes, fosos o cercas divisorias comunes, están sujetos a las obligaciones recíprocas.”*²³⁷

De Acueducto

El CCDH se pronuncia indicando en el artículo 840 que *“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 haya menester para el servicio doméstico de los habitantes, o en favor de un establecimiento industrial... Esta servidumbre consiste en que puedan conducirse las aguas por la heredad sirviente a expensas del interesado; y está sujeta a las reglas que van a expresarse.”*²³⁸

De Luz

Es claro el CCDH al definir la servidumbre de luz como aquella que *“Consiste en que el dueño de una pared divisoria, no medianera, pueda abrir ventanas o claraboyas para dar luz a su vivienda.”*²³⁹

Un aspecto distintivo en cuanto a la tipificación de las servidumbres, se

²³⁵ ibid Artículo 823

²³⁶ Ibid. Artículo 826

²³⁷ Ibid. Artículo 830

²³⁸ Ibid. Artículo 840

²³⁹ Ibid. Artículo 852

evidencia en lo regulado en el artículo 857 del CCDH, el cual establece una prohibición en cuanto a la constitución de servidumbre legal de aguas-lluvias, indicando expresamente que *“Los techos de todo edificio deben verter sus aguas lluvias sobre el predio a que pertenecen, o sobre la calle o camino público o vecinal”*²⁴⁰; por lo que es una clara diferencia con respecto a las demás legislaciones objeto de estudio del presente trabajo de investigación, ya que es el único país en que su legislación no encuadra este tipo de servidumbre dentro de las consideradas servidumbres legales.

Modos de Extinción de las Servidumbres

Posteriormente al estudio de los modos de constitución de las servidumbres, así como cada uno de los tipos regulados en la normativa de la República de Honduras, se procede a realizar un detalle de las formas de extinción que regula el artículo 864 del CCDH, los cuales son los siguientes:

1. *“Por la resolución del derecho del que las ha constituido.*
2. *Por la llegada del día o de la condición, si se ha establecido de uno de estos modos.*
3. *Por la confusión, o sea la reunión perfecta e irrevocable de ambos predios en manos de un mismo dueño.*
4. *Por la renuncia del dueño del predio dominante.*
5. *Por haberse dejado de gozar durante diez años.”*²⁴¹

Se concluye que para el Código Civil de Honduras las servidumbres constituyen un gravamen, es decir una carga que se constituye sobre un inmueble a favor de otro, y el cual es estrictamente real, ya que no sigue al propietario sino se encuentra totalmente ligada al fundo que pertenece; así mismo la legislación hondureña hace especial mención en cuanto a la obligación que ambos predios pertenezcan a distintos dueños.

²⁴⁰ Ibid. Artículo 857

²⁴¹ Ibid. Artículo 864

6.1.4 República de Nicaragua

El Código Civil de Nicaragua (de ahora en adelante CCDN) define las servidumbres como *“una carga impuesta a un predio en provecho o servicio de otro predio, perteneciente a otro dueño: el predio sujeto a servidumbre se llama sirviente, y el que se utiliza de ella se llama dominante”*²⁴²

Así mismo el propio CCDN enumera las características que se le atribuyen a dicho derecho real, siendo estas las siguientes:

1. Inseparables del predio al que pertenecen.²⁴³
2. Indivisibles.²⁴⁴
3. Se pueden establecer únicamente entre predios de distinto propietario.²⁴⁵

La legislación de Nicaragua propone una clasificación de las servidumbres que no varía en cuanto a la propuesta por la doctrina anteriormente expuesta, siendo dicha clasificación la siguiente:

- a. Continuas o discontinuas.²⁴⁶
- b. Aparentes o no aparentes²⁴⁷
- c. Voluntarias o legales.²⁴⁸

El CCDN propone los modos de constitución de las servidumbres, las cuales pueden establecerse de las siguientes formas:

- a. Por título.²⁴⁹
- b. Por prescripción²⁵⁰
- c. Por decisión de juez competente.²⁵¹
- d. Reconocimiento por parte del propietario del predio sirviente.²⁵²

²⁴² Congreso de la República de Nicaragua, Decretos legislativos de 3 de noviembre de 1899 y 14 de octubre de 1903. Artículo 1559

²⁴³ Ibid.. Artículo 1560

²⁴⁴ Ibid. Artículo 1561

²⁴⁵ Ibid. Artículo 1559

²⁴⁶ Ibid. Artículo 1564

²⁴⁷ Ibid. Artículo 1564

²⁴⁸ Ibid. Artículo 1566

²⁴⁹ Ibid. Artículo 1572

²⁵⁰ Ibid. Artículo 1570

²⁵¹ Ibid. Artículo 1572

- e. Por contrato o declaración de última voluntad.²⁵³

Luego de haber analizado los modos en que la legislación nicaragüense regula las formas mediante las cuales se constituyen las servidumbres, se procederá a enumerar las formas de extinción de las servidumbres reguladas en el artículo 1579 del CCDN:

1. Por confusión.
2. Por no uso durante el tiempo necesario para la prescripción, la cual empezara a contabilizarse para las servidumbres continuas a partir del día en que se dejare de usar y para las servidumbres continuas a partir del día en que comenzare la interrupción de la servidumbre.²⁵⁴
3. Por renuncia del propietario del predio dominante.
4. Por imposibilidad de ejercicio de la servidumbre por el estado de los predios.
5. Por cumplimiento del plazo o la condición a la que se encuentre sujeta.
6. Por redención convenida entre los propietario de los predios.
7. Por la remisión hecha por el propietario del fundo dominante.

De los tipos de Servidumbres

La legislación de la República de Nicaragua tipifica varias de las servidumbres comunes, las cuales serán enumeradas y detalladas a continuación.

1. Servidumbre legal de Aguas, la cual se subdivide del siguiente modo:

- a) De recibir Aguas:

Al momento de establecerse dicha servidumbre los predios inferiores se obligan a recibir las aguas que de manera natural y sin intervención de la voluntad del hombre vienen de los predios superiores.²⁵⁵

- b) De acueducto:

²⁵² Ibid. Artículo 1572

²⁵³ Ibid. Artículo 1574

²⁵⁴ Ibid. Artículo 1580

²⁵⁵ Ibid. Artículo 1584

Su definición se encuentra en el artículo 1600 del CCDN que establece lo siguiente: *“Todo el que quiera usar agua de que pueda disponer para una finca suya tiene derecho de hacerla pasar por los fundos intermedios, con obligación de indemnizar a sus dueños”*²⁵⁶

2. Servidumbre de paso

Según el CCDN que en el artículo 1627 conceptualiza este tipo de servidumbre como aquella en la que *“El propietario que teniendo su predio rodeado por la propiedad de otro no tiene salida a la vía pública y no puede procurársela sin un gasto excesivo o sin gran incomodidad, tiene derecho a obtener el paso por los predios vecinos para la explotación y uso conveniente de su propiedad.”*²⁵⁷

Así mismo en cuanto a la anchura el CCDN concede total libertad a las partes de establecerla de acuerdo a las necesidades y voluntad de cada uno de los propietarios de los predios, ya que indica que será la que baste al predio dominante.²⁵⁸

3. Servidumbre de Medianería

Definida por el propio CCDN²⁵⁹ en su artículo 1638 como la servidumbre que encierra los predios y la cual puede ser mediante paredes, cercas, vallados o setos, los cuales pertenecerán a la finca que tiene a su favor los signos exteriores de la misma.

4. Servidumbre de deslinde y amojonamiento

La servidumbre de deslinde y amojonamiento se define por el artículo 1657 del CCN como *“el derecho a que se fijen los límites que lo separan de los predios colindantes, si antes no se ha hecho el deslinde o si se ha barrado o confundido el lindero por el tiempo...También tiene derecho si se ha variado alguno de los mojones que deslinda su propiedad, para pedir que el que lo ha movido lo*

²⁵⁶ ibid. Artículo 1600

²⁵⁷ Ibid. Artículo 1627

²⁵⁸ Ibid. Artículo 1634

²⁵⁹ Ibid. Artículo 1638

componga a su costa y le indemnice los perjuicios que la remoción le hubiere causado “²⁶⁰

5. Cerramiento

La servidumbre de cerramiento encuentra su definición en el artículo 1665 el CCDN, el cual establece que el propietario de un inmueble tiene “el *derecho para cerrarlo por todas las partes, sin perjuicio de las servidumbres constituidas a favor de otros predios.*”²⁶¹

6. Servidumbre de Luces y Vista

A lo largo del capítulo VIII del título XXXII del CCDN encontramos regulado lo relativo a las servidumbres de luces y vista, y la conceptualiza la servidumbre de luces como el derecho que posee el dueño de un inmueble de abrir en pared medianera ventanas o hueco alguno para recibir luces, así como la servidumbre de vista como el derecho concedido al propietario de una finca para abrir ventanas con vistas rectas, miradores, balcones o otros voladizos semejantes sobre la propiedad colindante.²⁶²

7. Desagüe de los edificios:

La servidumbre de desagüe encuentra su definición en el artículo 1678, el cual la define de la siguiente manera “*Cuando un predio rústico o urbano se encuentre, enclavado entre otros de manera que no tenga comunicación directa con algún camino, canal o calle público, están obligados los dueños de los predios circunvecinos a permitir por el punto de los predios contiguos en que sea más fácil la salida, el desagüe del central.*”²⁶³

En conclusión para la legislación de Nicaragua las servidumbres constituyen una carga impuesta sobre un predio en provecho o servicio de otro, los cuales obligatoriamente deberán pertenecer a distinto dueño.

²⁶⁰ ibid. Artículo 1657

²⁶¹ Ibid. Artículo 1665

²⁶² ibid. Artículo 1669 y 1671

²⁶³ ibid. 1678.

6.1.5 República de Costa Rica

En cuanto a la legislación de la República de Costa Rica no brinda una conceptualización propia de servidumbre, encontrando aquí una laguna legal, que fue subsanada por los distintos fallos de la Corte Suprema de Justicia de ese país, quien la define como *“un derecho real en cosa ajena, es decir, constituye un poder real sobre un predio ajeno para usarse parcialmente en algún aspecto, el propietario del inmueble sirviente tiene un límite en el ejercicio del derecho de propiedad.”*²⁶⁴

En cuanto a las características propias de las servidumbres, el Código Civil de la República de Costa Rica (ahora en adelante el CCDCR) se enumera las siguientes:

1. Inseparabilidad del fundo al cual activa o pasivamente pertenecen.²⁶⁵
2. Indivisibilidad: aun cuando el fundo dominante se divida la servidumbre subsistirá íntegramente.²⁶⁶
3. Utilidad: necesita representar la satisfacción de una necesidad efectiva, tanto de carácter real como objetivo.²⁶⁷
4. Es imposible constituir en terreno propio, es decir ambos inmuebles deben pertenecer a distinto dueño.²⁶⁸

Luego de analizar las características de la servidumbre de acuerdo al CCDCR, se procederá al estudio de los tipos de servidumbre reguladas en dicho cuerpo legal.

- A. Aparentes y No aparentes²⁶⁹
- B. Continuas y Discontinuas²⁷⁰
- C. Forzosas y Voluntarias²⁷¹

²⁶⁴ Corte Suprema de Justicia de Costa Rica, Resolución número 750 de fecha 2 de octubre de 2002.

²⁶⁵ Congreso Constitucional de la República de Costa Rica; Ley número 30, Código Civil. Artículo 370

²⁶⁶ Ibid. Artículo 371

²⁶⁷ Ibid. Artículo 373

²⁶⁸ Ibid. Artículo 377

²⁶⁹ Ibid. Artículo 378 y 379

²⁷⁰ Loc. Cit.

En cuanto a los modos de constitución de las servidumbres, el CCDCR considera que las mismas se pueden establecer como consecuencia de:

1. La voluntad entre vivos o por causa de muerte²⁷²
2. Disposición de autoridad judicial competente.²⁷³
3. Prescripción positiva.

Luego de haber enumerado las distintas formas de constitución de dicho derecho real, el CCDCR en su artículo 381 establece los modos de extinción de las mismas, siendo estas:

1. Por resolución del derecho
2. Por cumplimiento del plazo o condición, cuando ésta fue constituida por plazo y condición determinada.
3. Por confusión
4. Por renuncia del propietario del predio dominante.
5. Por no uso durante el plazo necesario para la prescripción de las mismas (10 años de prescripción ordinaria)
6. Por el estado de los inmuebles hagan imposible el ejercicio de la servidumbre.

En conclusión dentro del CCDCR no se encuentra la definición de las servidumbres, por lo que la Corte Suprema de ese país, se encargó de definirla, señalando que *son* un derecho real en cosa ajena, es decir, constituye un poder real sobre un predio ajeno para usarse parcialmente en algún aspecto, el propietario del inmueble sirviente tiene un límite en el ejercicio del derecho de propiedad; así mismo dentro la legislación de Costa Rica no existen servidumbres típicas reguladas expresando de manera clara su contenido, exceptuándose únicamente la servidumbre forzosa de paso, la cual se encuentra establecida en el artículo 395 del CCDCR, el cual expresa lo siguiente “*El propietario de un predio enclavado entre otros ajenos, sin salida o sin salida*

²⁷¹ Ibid. Artículo 395 y 400

²⁷² Ibid. Artículo 378 y 379

²⁷³ Ibid. Artículo 380

*bastante a la vía pública, tiene derecho de exigir paso por los predios vecinos para la explotación del suyo, pagando el valor del terreno necesario y de todo otro perjuicio.*²⁷⁴; y otras reguladas de manera dispersa en leyes de minería y de agua,dejando totalmente claro que dicho derecho real recaerá únicamente a favor de inmuebles.

6.1.6 República de Argentina

La República de Argentina regula principalmente lo relativo a las servidumbres en el Código Civil (CCDA), y es allí donde encontramos su definición, estableciendo el artículo 2970 lo siguiente: “*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.*”²⁷⁵; definición en la cual se puede observar dicha institución es regulada como un derecho real, debido a que esta concede al propietario de un inmueble la facultad de usar de un inmueble ajeno y ejercer derechos de disposición sobre el mismo.

Es así como dentro de dicho ordenamiento jurídico clasifica dicho derecho en dos vertientes fundamentales, siendo estas:

- A. La servidumbre real: La servidumbre real es un derecho establecido al propietario de un inmueble sobre otro de diferente dueño para uso y beneficio del primero.²⁷⁶
- B. La servidumbre personal: La servidumbre personal es el derecho constituido en beneficio de persona determinada, independientemente de la posesión de un inmueble, es decir que finaliza con extinción de la persona.²⁷⁷

Tal como lo confirma el artículo 3003 al dictar que de acuerdo a la utilidad que concede sobre la heredad ajena se definirá si misma es real en contraposición

²⁷⁴ Ibid. Artículo 395

²⁷⁵ El Senado y La Cámara de Diputados de la Nación de Argentina; Código Civil Ley 340 y sus reformas; Emisión: 1869; Artículo 2970

²⁷⁶ Ibid. Artículo 2971

²⁷⁷ Ibid. Artículo 2972.

alplacer o comodidad personal que otorgue a un individuo será una servidumbre personal.

Dentro de la clasificación atendiendo a sus propias características el CCDA clasifica las servidumbres en:

1. Continuas o discontinuas²⁷⁸
2. Aparentes o no aparentes²⁷⁹

Ahora se procederá a enlistar los modos de constitución de las servidumbres que regula el CCDA, dentro los cuales se establecen los siguientes:

1. Por contratos (onerosos o gratuitos)
2. Por disposición de última voluntad
3. Por destino del padre de familia

En CCDA es claro al establecer que la capacidad para constituir servidumbres las tienen las personas que tengan capacidad para comprar bienes de la misma especie, de acuerdo a los artículos 2836 y 2979 de mencionado cuerpo legal.

Así mismo regula que en los casos que exista copropiedad únicamente se podrá establecer una servidumbre en el caso que todos los copropietarios acepten de manera expresa su constitución.²⁸⁰

En cuanto a la porción de terreno sobre la cual deberá establecerse la servidumbre el CCDA en su artículo 2998 regula que las mismas se podrán constituir sobre la totalidad del inmueble o sobre una parte de aquellos, aplicando las mismas disposiciones en relación a su profundidad como altura.²⁸¹

Se encuentra una diferencia significativa en cuanto a la regulación respecto a la legislación argentina y la doctrina al establecer dentro de las disposiciones del artículo 3001 del CCDA la posibilidad de constituir servidumbres sobre un inmueble futuro o con base a la consideración de una utilidad futura, agregando

²⁷⁸ Ibid. Artículo 2975

²⁷⁹ Ibid. Artículo 2976

²⁸⁰ Ibid. Artículo 2985.

²⁸¹ Ibid. Artículo 2998.

lo indicado por el artículo 3002 del mismo cuerpo legal que prohíbe la constitución de servidumbres sobre inmuebles que se encuentran fuera del comercio.

Características

1. La carga que representa una servidumbre debe simbolizar un beneficio para el fundo dominante.
2. Las servidumbres, activa o pasivamente, son inherentes al fundo dominante y al fundo sirviente; y no pueden ser separadas del fundo así como tampoco puede ser objeto de ningún tipo de gravamen.
3. Son indivisibles tanto en su calidad de cargas como de derechos, no limitando dicho carácter a que las mismas pueden ser limitadas de acuerdo a su lugar, tiempo y modo de ejercicio.
4. Son perpetuas, aceptando convención en contrario.

Modos de extinción de las servidumbres

El capítulo IV del CCDA regula lo relativo a las formas de extinción de las servidumbres, las cuales se enumeran a continuación:

1. Por resolución del derecho del que las había constituido.²⁸²
2. Vencimiento del plazo establecido o cumplimiento de la condición a la que se encuentra sujeta el derecho.²⁸³
3. Renuncia del propietario del predio dominante.²⁸⁴
4. Por falta de utilidad para el fundo dominante.²⁸⁵
5. Por imposibilidad del ejercicio de la servidumbre.²⁸⁶
6. Por confusión, en cuanto a dicho modo de extinción la legislación argentina establece algunos escenarios en los cuales se considerara si existe o no confusión en el derecho.

En los casos que extinguido el derecho por la reunión de la calidad

²⁸² Ibid. Artículo 3046

²⁸³ Loc. Cit.

²⁸⁴ Ibid. Artículo 3047

²⁸⁵ Ibid. Artículo 3050

²⁸⁶ Ibid. Artículo 3051

propietario del fundo dominante y propietario del fundo sirviente, no revive el derecho en caso que los mismo dejen de pertenecer al mismo dueño.²⁸⁷

Así mismo regula el artículo 3058 que no existe confusión cuando uno de los propietarios es simplemente copropietario del otro inmueble.

7. Por el no uso durante 10 años, plazo que empezará a contabilizarse para las servidumbrescontinúas a partir del día en que se ha hecho un acto contrario a su ejercicio, y para las servidumbres discontinuas a partir del día en que se haya dejado de usar de ellas.²⁸⁸

Tipos de servidumbres

A. Servidumbre de Acueducto

El artículo 3082 del **CCDA** la define como “*el derecho real de hacer entrar las aguas en un inmueble propio, viniendo por heredades ajenas*”²⁸⁹

Así mismo establece que todo fundo está sujeto a servidumbre de acueducto a favor de otro fundo que carezca del recurso hídrico necesario o a favor de un pueblo o comunidad.

B. Servidumbre de recibir aguas de los predios ajenos

Constituye una servidumbre pasiva de recibir aguas de los techos de otro predio, siendo así una servidumbre de tipo real si no hubiera convención en contrario, obligándose al predio sirviente a recibir las aguas naturales y artificiales que corran en dichos terrenos superiores.²⁹⁰

Por otra parte el artículo 3099 del **CCDA** establece que las fincas con extensión mayor a los diez mil metros cuadrados están completamente libres de este tipo de servidumbres.²⁹¹

²⁸⁷ Ibid. Artículo 3055

²⁸⁸ Ibid. Artículo 3059

²⁸⁹ Ibid. Artículo 3082

²⁹⁰ Ibid. Artículo 3093

²⁹¹ Ibid. Artículo 3099

C. Servidumbre de sacar agua

Es definida por el CCDA en su artículo 3104 el cual establece que la servidumbre de sacar agua es el derecho de pasar para sacar el agua de la fuente, aljibe o pozo de un inmueble ajeno.²⁹²

En cuanto al tiempo y modo de ejercerla el artículo 3107 regula que en caso de no establecerse al momento de su constitución se entenderá que la misma se realizara de día y no de noche.²⁹³

En conclusión habrá que decir que el CCDA separa de manera elocuente la regulación de las servidumbres con las del usufructo, uso y habitación, admitiendo en todo caso las servidumbres personales limitadas. Así mismo dicho cuerpo legal ha regulado dicho derecho real de la siguiente manera:

1. Servidumbres de cosa hacía cosa, llamándoles servidumbres prediales reales.
2. Servidumbres de cosa hacía persona (uso, habitación y usufructo), llamándoles servidumbres prediales personales.

6.1.7 Estados Unidos Mexicanos (México)

Según el Código Civil Federal de los Estados Unidos Mexicanos, las servidumbres son definidas como *“un gravamen real impuesto sobre un inmueble en beneficio de otro perteneciente a distinto dueño”*²⁹⁴.

Así mismo impone que en los casos que la servidumbre constituya en una obligación de no hacer o tolerar sea necesario que las mismas estén expresamente determinadas en la ley.²⁹⁵

²⁹² Ibid. Artículo 3104

²⁹³ Ibid. Artículo 3107

²⁹⁴ Elías Calle, Plutarco y otros, Código Civil Federal y sus reformas. Emisión: 1928.

²⁹⁵ Ibid.; Artículo 1058.

Otras de las características que le atribuye el CCDM es que las mismas son inseparables al inmueble que activa o pasivamente pertenecen así como también indivisibles, es decir no importando si sufre modificaciones el predio dominante o sirviente, dicha servidumbre no sufrirá modificaciones.

En cuanto a la clasificación que se realiza sobre las mismas se enumeran las siguientes:

Continuas o discontinuas.²⁹⁶

Aparentes o no aparentes.²⁹⁷

Voluntarias o legales.²⁹⁸

El CCDM define las servidumbres legales como aquellas que su origen se encuentra en la ley, tomando en cuenta dos factores fundamentales para su constitución, los cuales son: a) La situación de los predios y b) De acuerdo a la utilidad pública y privada en forma conjunta.²⁹⁹

Es así como dentro de las servidumbres legales el CCDM regula las siguientes:

1. Servidumbre legal de Desagüe.³⁰⁰
2. Servidumbre legal de Acueducto.³⁰¹
3. Servidumbre legal de Paso.³⁰²

Atendiendo la principal clasificación en relación a las servidumbres que establece el CCDM, tenemos las servidumbres voluntarias, conceptualizadas por el artículo 1109, el cual indica que: *“El propietario de una finca o heredad puede establecer en ella cuantas servidumbres tenga por conveniente, y en el modo y forma que mejor le parezca, siempre que no contravenga las leyes, ni perjudique*

²⁹⁶ Ibid.; Artículo 1059

²⁹⁷ Ibid.; Artículo 1059

²⁹⁸ Ibid.; Artículo 1067

²⁹⁹ Ibid.; Artículo 1069

³⁰⁰ Ibid.; Artículo 1071

³⁰¹ Ibid.; Artículo 1078

³⁰² Ibid.; Artículo 1081

*derechos de tercero.*³⁰³ Es así como la legislación mexicana otorga total libertad a los propietarios de los inmuebles a constituir sobre ellos las servidumbres que crean convenientes en su número, cantidad y dimensiones necesarias.

Dejando totalmente claro que en la situación de copropiedad únicamente se podrán imponer servidumbres con el consentimiento unánime de todos y cada uno de los propietarios del predio.³⁰⁴

Se concluye que la legislación de mexicana, al considerarlas en primer lugar como un gravamen, abandona la postura de considerarlo un derecho; y en segundo orden establece como requisito fundamental que los inmuebles deben pertenecer a propietario distinto para que exista servidumbre; por otra parte la normativa vigente en los Estados Unidos Mexicanos concede total libertad a constituir cualquier tipo de servidumbres, de acuerdo a las necesidades de los predios involucrados, dejando tal regulación abierta con respecto a las mismas.

Modos de constitución de las servidumbres voluntarias

- a. Por título legal.³⁰⁵
- b. Por prescripción³⁰⁶

Derechos y obligaciones de los predios

El capítulo VII del CCDM regula lo relativo a los derechos y obligaciones que se originan como consecuencia de la constitución de una servidumbre entre dos predios, dentro de los cuales se encuentran los siguientes:

Obligaciones propietario predio dominante, quien tiene las obligaciones siguientes:

- a. Realizar las obras necesarias tanto el uso como para la conservación de la servidumbre.
- b. Hacer a su costa las obras necesarias para que el predio sirviente no se le causen gravámenes como consecuencia del ejercicio de la

³⁰³ Ibid.; Artículo 1190

³⁰⁴ Ibid.; Artículo 1111

³⁰⁵ Ibid.; Artículo 1113

³⁰⁶ Ibid.; Artículo 1114

servidumbre, así como la indemnización en caso que se presentasen dichos daños.

Obligaciones propietario predio sirviente

- a. No menoscabar de ningún modo la servidumbre constituida sobre el inmueble de su propiedad.
- b. En caso que el lugar designado para el ejercicio de la servidumbre presente inconvenientes puede ofrecer al propietario del predio dominante otro lugar más cómodo para su aplicación.

El propietario del predio sirviente tiene derecho a ejecutar todas aquellas obras que hagan menos gravosa la servidumbre.

Modos de extinción de las servidumbres

Dentro del capítulo X del CCDM se regulan los modos de extinción de las servidumbres, enumerando de la siguiente manera:

1. Por confusión.
2. Por el no uso. El plazo será de tres (3) años para las servidumbres continuas y aparentes, contados a partir del día en que el signo aparente de la servidumbre dejo de existir; y de cinco años (5) años para las discontinuas y no aparentes, contados a partir de día en que dejo de ejercitarse como consecuencia de un acto contrario a la misma o por haber prohibido que se usará de ella por parte del propietario del fundo sirviente.
3. Por la falta de utilidad
4. Por la remisión hecho por el dueño del predio dominante, sea esta gratuita u onerosa.
5. Por cumplimiento el plazo o de la condición a la que se encontraba sujeta la servidumbre.

6.1.8 Reino de España

En cuanto a la normativa aplicable a dicho tema, la legislación española se basa en lo regulado en el **Código Civil Común de España** (CCDE), el cual define las servidumbres “como *un gravamen impuesto sobre un inmueble en beneficio de otro perteneciente a distinto dueño*”³⁰⁷ y así mismo utiliza la siguiente clasificación:

- a. Continuas o discontinuas
- b. Aparentes o no aparentes
- c. Positivas o negativas
- d. Prediales o personales
- e. Voluntarias o legales

Con relación a las características que el derecho español le atribuye a las servidumbres, enumeramos las siguientes:

- 1. Indivisibles.³⁰⁸
- 2. Inseparables a la finca a la que activa o pasivamente pertenecen.³⁰⁹

A partir del Artículo 537 del CCDE regula lo relativo a los modos de constitución de las servidumbres y nos indica que las mismas se establecen:

- a. En virtud de título.
- b. Por prescripción de 20 años: El término para adquirir las servidumbres por este modo dependerá si las mismas son positivas, para la cual se contará dicho plazo a partir del día en el que el dueño del predio dominante hubiere empezado a ejercerla sobre el predio sirviente; y en el caso de las negativas será desde el día en que el dueño del predio dominante hubiere prohibido al dueño del predio sirviente el ejercicio del hecho que sería lícito sin la servidumbre.³¹⁰

³⁰⁷ De Habsburgo, María Cristina; Código Civil de España Real Decreto y sus reformas, Emisión: 1989. Artículo 530.

³⁰⁸ Ibid.: Artículo 535

³⁰⁹ Ibid.: Artículo 534.

³¹⁰ Ibid.: Artículo 537

- c. Ley: Son aquellas que surgen por haber ocurrido un hecho predeterminado en la ley por tener un interés público o particular, o que la misma legislación le conceda a una persona la facultad de exigir su constitución (Por decisión judicial).
- d. Por reconocimiento del dueño del predio sirviente.
- e. Por destino del padre de familia: Dicho medio de constitución de las servidumbres se encuentra regulado en el artículo 541 del CCDE según el cual *“La existencia de un signo aparente de servidumbre entre dos fincas, establecido por el propietario de ambas, se considerará, si se enajenare una, como título para que la servidumbre continúe activa y pasivamente”*³¹¹

En cuanto a los modos de extinción de las servidumbres, el CCDE en su artículo 546 establece los subsiguientes:

1. Confusión
2. Por no uso, durante 20 años.
3. Cuando los predios vengan a tal estado que no pueda usarse la servidumbre
4. Vencimiento del plazo o cumplimiento de la condición
5. Renuncia del dueño del predio dominante.
6. Convenio extintivo entre las partes.

Tipos de Servidumbres

Dentro de los tipos de servidumbres reguladas en la legislación española se encuentran estas:

A. Servidumbres en materia de aguas

Se dice de aquellas que imponen a los fundos inferiores a recibir las aguas, que naturalmente, descienden de los fundos superiores, incluyéndose aquí las piedras y tierra que acarrea su movimiento.³¹²

³¹¹ Ibid.: Artículo 541

³¹² Ibid.: Artículo 552

1. Las riberas de los ríos están sujetas en su extensión completa a una servidumbre de 3 metros para uso público en interés de la navegación, la pesca y el salvamento.³¹³
2. Servidumbre de estribo de presa: Impuesta para el aprovechamiento de corrientes de agua, sean estas continuas o discontinuas, y sea necesario instalar una presa.
3. De saca de agua y de abrevadero: Se impone la obligación a los predios sirvientes de dar paso a personas o ganados, cumpliendo con la indemnización previa. El CCDE es claro en establecer que dicha servidumbre únicamente se podrá constituir por consecuencia de utilidad pública a favor de una población.
4. De acueducto: Servidumbre que tiene como objetivo el paso del agua por el predio sirviente para cumplir con las necesidades del predio dominante. En dicha legislación se impone la prohibición que no se podrá imponer servidumbre de acueducto para objeto de interés privado sobre edificios, ni patios, jardines o huertas existentes.

B. Servidumbre de paso

Es definida por el CCDE en su artículo 564, el cual expresa: *“El propietario de una finca o heredad, enclavada entre otras ajenas y sin salida a camino público, tiene derecho a exigir paso por las heredades vecinas, previa la correspondiente indemnización.”*³¹⁴

El artículo 565 del mismo cuerpo legal en cuanto a la ubicación de dicha servidumbre y el trazo que debe cumplir la misma, regula que esta debe darse en el punto menos perjudicial al predio sirviente y en caso que no sea posible se hará en aquel lugar donde la distancia del predio dominante sea menor hacia el camino público.

En cuanto al establecimiento de su anchura, el CCDE deja total libertad al no

³¹³ Ministerio de Gracia y Justicia, Real decreto de 24 de julio de 1889.

³¹⁴ Ibid.; Artículo 564

limitar dicha servidumbre, indicando que será la suficiente en cuanto cumpla con las necesidades del predio dominante.³¹⁵

C. Servidumbre de medianería

La legislación española otorga el derecho a todo propietario de una finca de levantar una pared medianera, toda vez que realice el mismo a su costa e indemnizando todos aquellos perjuicios que ocasione.³¹⁶

Así también CCDE da lugar a la presunción de este tipo de servidumbre en los siguientes casos:

1. En las paredes divisorias de los edificios contiguos hasta el punto común de elevación.
2. En las paredes divisorias de los jardines o corrales sitos en poblado o en el campo.
3. En las cercas, vallados y setos vivos que dividen los predios rústicos.
4. Las zanjas o acequias abiertas entre las heredades.

D. Servidumbre de luces y vistas

La misma la define el CCDE en el artículo 881, estableciendo lo siguiente: *“El dueño de una pared no medianera, contigua a finca ajena, puede abrir en ella ventanas o huecos para recibir luces a la altura de las carreras, o inmediatos a los techos, y de las dimensiones de 30 centímetros en cuadro...”*³¹⁷

Dentro de las prohibiciones que impone dicha legislación se regula que no se puede abrir ventanas o balcones con vistas rectas sobre las fincas vecinas en los casos que no medien dos metros de distancia entre la pared que se construye y aquella propiedad. Así como tampoco se podrán realizar vistas de costado u oblicuas sobre la misma propiedad, en los casos que no exista

³¹⁵ Ibid.; Artículo 566

³¹⁶ Ibid.; Artículo 577

³¹⁷ Ibid.; Artículo 581

sesenta centímetros de distancia entre predios.

E. Servidumbre de Desagüe de los Edificios

Consiste en la obligación por parte del dueño de un edificio de construir los tejados de manera que las aguas pluviales caigan sobre suelo de su propiedad o sobre calle pública.³¹⁸

Se concluye por lo tanto, que la legislación española es la más clara y que desarrolla de manera más extensa la regulación de las servidumbres, ya que la misma engloba a las servidumbres dentro de los gravámenes susceptibles de constituirse sobre los fundos, es decir se establece una carga sobre un inmueble para beneficio o servicio de otro inmueble perteneciente a distinto dueño, y así mismo individualiza varios de los tipos de servidumbres dentro de los cuales encontramos, servidumbre de aguas, servidumbres de paso, servidumbre de medianería, servidumbre de luces y vistas y servidumbre de desagüe de los edificios.

³¹⁸ Ibid.; Artículo 586

CAPÍTULO 7

PRESENTACIÓN, DISCUSIÓN Y ANÁLISIS DE RESULTADOS

Luego de concluir la investigación de la presente tesis, se puede afirmar, que se ha dado respuesta a la pregunta de investigación, la cual fue planteada de la siguiente manera: *¿Qué naturaleza jurídica poseen las servidumbres dentro del derecho civil guatemalteco y como se determinan las mismas dentro del marco legal de las legislaciones de Centroamérica, México, Argentina y España?* La respuesta fue alcanzada por medio del desarrollo desglosado de los objetivos específicos, los cuales, con el afán de dar un resultado detallado se enumeran a continuación: conocer la génesis de la institución de las servidumbres en el derecho romano así como su evolución histórica y características en el derecho actual; comparar las diferentes concepciones doctrinales y determinar sus elementos comunes y distintos para establecer una definición integrada; conocer la legislación que regula la institución de las servidumbres en el derecho guatemalteco, así como en Centroamérica, México, Argentina y España. En consecuencia se procede a realizar la presentación, discusión y el análisis respectivo de los resultados obtenidos.

7.1 Del Concepto de servidumbre

Siendo las servidumbres el objeto de estudio dentro de la presente investigación y luego de atender las definiciones anteriormente expuestas como parte de esta tesis, resulta complejo poder unificar los diferentes conceptos otorgado por los autores doctrinarios así como las diferentes definiciones legales que se establecen dentro de la normativa objeto de estudio del presente trabajo de investigación, pues estos varían en cuanto a sus características así como sus elementos propios, es así como las servidumbres se consideran un derecho real limitativo de goce impuesto sobre un inmueble a beneficio de otro, es decir que la restricción únicamente recaerá sobre el fundo y no sobre la persona que es propietaria del mismo, ya que el gravamen se encuentra ligado a la persona que

posea derechos de dominio sobre el inmueble objeto de la servidumbre, y por otra parte algunos autores defienden la teoría que sitúa a las servidumbres como un gravamen, es decir que consideran a las mismas como una carga impuesta sobre el fundo sirviente, el cual se encontrará obligado a prestar el beneficio durante el tiempo establecido para el ejercicio de la servidumbre.

Cada uno de los códigos civiles de las diferentes naciones, que han sido analizados, otorgan una definición acerca de este derecho real, sin embargo se desarrolla de manera muy escueta, y no otorgan una definición clara de las mismas, diferenciándose únicamente encuadrarlos dentro los derechos de goce o considerarlas un derecho limitativo del goce de su propietario, sin embargo únicamente la Corte Suprema de Justicia de Costa Rica, se ha encargado de clarificar este concepto, al indicar, que las servidumbres son un derecho real sobre cosa ajena, que constituye un poder real sobre la propiedad inmueble ajena para usarse parcialmente en algún aspecto, y dentro de los límites legales y contractuales previamente establecidos.

Es oportuno indicar que ciertos doctrinarios y autores citados dentro del presente trabajo de investigación establecen que la naturaleza jurídica de las servidumbres parte del enfoque que se le dé a las mismas, es decir desde el punto de vista que éstas se observan ya sea desde los beneficios del predio dominante o las limitaciones que sufre el predio sirviente.

7.2 De la Naturaleza Jurídica de las Servidumbres

Del estudio de la doctrina consultada se destacan dos posturas respecto al análisis de la naturaleza jurídica de las servidumbres; la primera postura considera a la servidumbre como aquel gravamen impuesto sobre un inmueble en beneficio de otro, perteneciente a distinto dueño, afirmando que al no establecerse a beneficio de persona determinada sino de un inmueble, es notorio que tanto la persona propietaria del inmueble que soporta la servidumbre como la propietaria de la finca que se beneficia de la existencia de la misma son

totalmente indiferentes, es decir la relación jurídica subsistirá independientemente del cambio de propietarios en los inmuebles involucrados siempre y cuando estos hechos no constituyan una causal de extinción de las mismas. La segunda postura enmarca a las servidumbres como un derecho o facultad que se otorga al propietario del inmueble dominante, para que este realice sobre el fundo sirviente los actos para los cuales ha sido autorizado, es decir de uso restringido.

Es así como el Código Civil de Guatemala, México, El Salvador, Honduras, Nicaragua y España, lo regulan como un gravamen impuesto sobre un bien inmueble y que busca mediante su constitución beneficiar a otro fundo, considerándolo una limitación específica a la propiedad; a diferencia de las normativas en dicha materia dentro de la legislación de Costa Rica y Argentina que encuadran a las servidumbres como un derecho real mediante el cual se puede disponer de un inmueble de distinto dueño o impedir que el propietario ejerza algunos de sus derechos ligados a su propiedad.

7.3 De las características de las Servidumbres

En cuanto al análisis de las características de las servidumbres, las diferentes legislaciones objeto de análisis proponen determinar las mismas de acuerdo a sus elementos principales, es así como la normativa de Guatemala, El Salvador, Nicaragua, Costa Rica, Argentina y España coinciden en indicar que las particularidades de las servidumbres son: a) Temporalidad: Esta característica se refiere a que únicamente exigen la existencia de una necesidad que se prolongue a lo largo del tiempo sobre el fundo dominante así como requiere que el fundo sirviente pueda satisfacer dicha necesidad a lo largo de ese periodo de tiempo, considerándose temporal cuando se constituye con base a plazo determinado y perpetuas cuando las mismas subsistirán a lo largo de la existencia de los fundos; b) Indivisibilidad: dicha cualidad engloba las

posibilidades en que tanto el predio sirviente como predio dominante pudiesen sufrir divisiones en cuanto a su área, para lo cual se establece que en los casos que el predio sirviente sufra desmembraciones cada una de las porciones se encuentra obligada tolerarla en la parte que le corresponde, así como en los casos que el predio dominante sea dividido, cada propietario de éste podrá usarla de manera íntegra; y c) Inseparabilidad: particularidad que determina que las servidumbres se encuentran ligadas al inmueble al que activa o pasivamente pertenecen, de tal manera, que no se podrá disponer de dicha servidumbre en forma independiente del inmueble que la goza o soporta, hasta que legalmente se extinga.

Es oportuno indicar que para países como Nicaragua, Costa Rica, Argentina, México y España sus normativas exigen que tanto el predio dominante como el predio sirviente pertenezcan a distinto dueño como requisito fundamental para su constitución, no así las regulaciones de Guatemala, El Salvador y Honduras que no enfatizan dicho aspecto como estrictamente fundamental.

En cuanto a las demás características que la doctrina desarrolla ninguna de las normativas aplicables en cada una de las legislaciones objeto de análisis del presente trabajo de investigación hacen algún pronunciamiento al respecto.

7.4 De la clasificación de las servidumbres

En cuanto a la clasificación de las servidumbres la totalidad de los países objeto de análisis coinciden en indicar que las servidumbres se clasifican en tres grandes grupos, siendo estos los siguientes:

1. De acuerdo a su forma de ejercicio, es aquella clasificación que se realiza con base a sus elementos constitutivos, los cuales pueden y las cuales pueden ser: continuas o discontinuas, las primeras se definen como las servidumbres que para su ejercicios no requieren un acto del hombre, es decir es decir que al estar las cosas en el estado que conlleva la constitución,

está se ejerce por sí misma; por lo contrario las segundas obligatoriamente necesitan un acto del hombre para su ejercicio.

2. De acuerdo a sus signos de exteriorización, concebida dicha clasificación de acuerdo como su nombre lo indica, por aquellos elementos que revelan el uso y aprovechamiento de las mismas, por lo que por un lado tenemos las servidumbres aparentes, aquellas que anuncian por obra o signos exteriores su uso y aprovechamiento y por el otro las servidumbres no aparentes que de ningún modo se revelan por un signo visible a lo demás.
3. Por su forma de constitución, atendiendo a aquellas formas que la legislación faculta para el establecimiento de una servidumbre entre dos fundos y estas pueden ser voluntarias, que son aquellas que como consecuencia de la voluntad de las partes celebran un contrato para su constitución y legales que atienden a la situación de los predios que exigen su constitución de acuerdo a la ley.

7.5 De los modos de constitución de las servidumbres

En cuanto a los modos de constitución de las servidumbres tal como se desarrolló a lo largo del capítulo quinto de esta tesis, dichos derechos se podrán constituir de los siguientes modos: 1) En virtud de contrato celebrado entre las partes, siendo esta la forma más común de constitución de servidumbres, ya que la misma se deriva del acuerdo de voluntades y encuentra su única limitante en las prohibiciones impuestas por la ley. 2) Por la situación natural de los predios, son aquellas impuestas por la ley, considerando tanto el interés individual como colectivo de los fundos, es por ello que prevé ciertas situaciones que exigen la constitución de las mismas; 3) Como consecuencia de las obligaciones impuestas por la ley, dentro de dicho grupo se encuadran aquellas servidumbres que se constituyen con base a obligaciones expresamente impuestas en la legislación aplicable para cada uno de las situaciones previstas por los legisladores; 4) Por prescripción, modo mediante el cual se constituye una

servidumbre atendiendo al cumplimiento de ciertos requisitos por parte del poseedor de la misma, los cuales deberán ser, que la misma se ejercite de forma pacífica, pública e ininterrumpida por el plazo preliminarmente establecido en la ley. 5) Por decisión del juez competente, dentro de dicha clasificación se encasillan las servidumbres cuya constitución se deriva del pronunciamiento emitido por autoridad competente para los casos en que adjudica dichos derechos a favor del predio dominante.

7.6 De los tipos de servidumbres

Derivado de los modos de constitución de las servidumbres, sean estas voluntarias o legales, especialmente estas últimas, la ley tipifica servidumbres de las que se presenta una descripción amplia de sus características y elementos que suplen la voluntariedad de las partes, en el caso de las servidumbres voluntarias, o imponen sus singularidades en el caso de las legales. Al respecto se presenta una descripción en relación a las servidumbres reguladas en los Estados objeto de análisis del presente manual.

La totalidad de las legislaciones de los países objeto de estudio del presente trabajo de investigación regulan dentro de sus códigos civiles de manera expresa las servidumbres de acueducto y de paso, a diferencia de otros tipos de servidumbres como lo son las servidumbres de luces y vistas las cuales carecen de regulación legal en México y Argentina; por otra parte legislaciones como Guatemala, Honduras, Nicaragua, Costa Rica y España incluyen en su normativa los modos de constitución de servidumbres de medianería y abrevadero sin embargo dentro de las leyes de El Salvador, México y Argentina estas no aparecen establecidas; finalmente otros tipos de servidumbres como los son las de cerramiento y demarcación únicamente se registran en Honduras, Nicaragua y Costa Rica, dejando los demás países un vacío en cuanto a estas modalidades.

7.7 De los modos de extinción de las servidumbres

Todas las legislaciones objeto de análisis de la presente tesis coinciden en indicarnos cuales son las causas o formas de extinción de las servidumbres, conformado por el siguiente conjunto: a) Por vencimiento del plazo o cumplimiento de la condición, de acuerdo a este, las servidumbres terminan por haber concluido el plazo o por el avenimiento de la condición resolutoria a la cual se encontraba sujeto su ejercicio; b) Por confusión, es decir por la simple reunión de los derechos de propiedad de ambos fundos en una sola persona, situación que la legislación guatemalteca no contempla, pues expresamente autoriza la constitución de servidumbres sobre predios de un propietario en común; c) Por renuncia por parte del propietario del fundo dominante, en la cual se engloba la declaración expresa o tácita de terminación de los derechos sobre los inmuebles objeto de la servidumbre; d) Por haberse dejado de utilizar durante el tiempo necesario para la prescripción, la cual empezara a contabilizarse para las servidumbres continuas a partir del día en que se dejare de usar y para las servidumbres discontinuas a partir del día en que comenzare la interrupción de las servidumbre; y e) Debido al estado del inmueble que imposibilita el ejercicio de la servidumbre, es decir en consideración a la relación objetiva establecida entre dos fundos, en la que uno se beneficia del otro, deviene lógico que la misma se extinga cuando la prestación de dicho rendimiento no se pueda ejercitar.

Luego de lo anteriormente expuesto, es difícil dar un concepto específico de servidumbre, en el cual se diferencie este derecho de los demás limitativos de dominio, debido a que dada la multiplicidad de objetos y aplicaciones de estas, no es posible dar una definición general de ella sino en términos de gran vaguedad y son las legislaciones de cada uno de los países que desarrollan y encuadran a las mismas dentro de las esfera del derecho; así mismo se puede establecer que existe una doble concepción en cuanto a la naturaleza de la servidumbres, por una parte son consideradas como un derecho real de goce y por otro un gravamen que recae sobre un inmueble en beneficio de otro, a lo

largo del estudio se visualizan ambas concepciones dentro de las legislaciones objeto de análisis, sin embargo para el Código Civil de Guatemala, la naturaleza de las mismas corresponde al gravamen que se constituye sobre una inmueble al servicio de otro, otorgando que los mismos pertenezcan a un dueño en común.

CONCLUSIONES

1. Las servidumbres desde el punto de vista jurídico son reconocidas como el derecho real limitativo de goce, que de manera temporaria o perpetua, sujeta a inmueble con el objeto que este en beneficio de otro inmueble otorgue una utilidad de manera inmediata sobre propiedad ajena; considerando esencial que ambos predios tanto el pasivo como el activo pertenezcan a propietarios distintos, pues de no ser así perdería sentido dicho derechos siendo esta una causa de extinción de las mismas.
2. En cuanto al análisis de la naturaleza de las servidumbres se determinó que son consideradas un gravamen, ya que las mismas representan una carga sobre la finca o inmueble sobre el cual recae.
3. De acuerdo al artículo 39 de la Constitución Política de la República de Guatemala se garantiza la propiedad privada sujetándola únicamente a las limitaciones establecidas debidamente por la ley, por lo que no se podrá imponer una servidumbre forzosamente sin permiso y autorización del titular de la propiedad sobre la cual se constituya o cuando la ley así lo exija; perteneciendo las servidumbres por consecuencia a la nuda propiedad.
4. La clasificación doctrinal y legal de las servidumbres dependen de las circunstancias de modo, tiempo, lugar en que se constituyen las mismas.
5. Las servidumbres son de carácter eminentemente civil, aun cuando en algunos países se le haya incluido dentro de las reglamentaciones administrativas, utilizadas en el ámbito de la planeación y urbanización de las ciudades, ya que debido a su naturaleza y esencia las servidumbres como derecho real afecta el estatuto básico de la propiedad.

6. La constitución de las servidumbres deberán hacerse en escritura pública, debido a que la misma deberá quedar inscrita ante el Registro General de la Propiedad para que las mismas sean oponibles ante terceros.
7. Que existen en la actualidad algunas controversias en cuanto a la constitución de las servidumbres, por no encontrarse reguladas de manera expresa en la legislación sustantiva y su consecuente confusión con los derechos de copropiedad.
8. Las servidumbres de cerramiento, demarcación y medianería no constituyen servidumbres en cuanto a la naturaleza propia de las mismas, ya que en las condiciones a las cuales se sujetan los inmuebles no posicionan a un predio en inferioridad con el otro.

RECOMENDACIONES

1. Implementar medidas legales con el fin de superar algunas de las limitaciones del derecho civil, en cuanto a la regulación de las servidumbres.
2. La creación de normas jurídicas necesarias para subsanar la omisión de la regulación de algunos tipos de servidumbres utilizados en la actualidad y su tratamiento respectivo en congruencia con aquellas servidumbres normadas en el Código Civil, para lograr de así una tutela jurídica realmente efectiva.
3. La creación de una ley de aguas con el fin que se puedan constituir servidumbres para el manejo adecuada de las mimas así como su mejor aprovechamiento.
4. Desarrollar así mismo una normativa adecuada para la valoración de los inmuebles en los casos de constitución de servidumbres legales que ameriten la indemnización debido a la expropiación de la propiedad.
5. Se recomienda a las Facultades de Ciencias Jurídicas y Sociales enfatizar en el estudio de las instituciones de Derecho Romano, como lo son las servidumbres, ya que hemos eliminado su análisis para evitar congestionamiento con la ley, dejando por consecuencia en indefensión a alguna de las partes contratantes, siendo totalmente contrario a lo que los principios del derecho tratan de proteger.
6. Se recomienda a las Facultades de Ciencias Jurídicas y Sociales de las universidades del país, fortalecer dentro de su pensum de estudios, un

curso en el cual se le dé a conocer al estudiante de forma específica todos los aspectos relativos a las servidumbres.

7. Se recomienda realizar consultas al manual de Derecho Civil II que será publicado por la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales de la Universidad Rafael Landívar con el objeto de poder adentrarse en la institución de las servidumbres y así profundizar los conocimientos e integrar la ley con la doctrina.

REFERENCIAS BIBLIOGRAFICAS

Referencias Bibliográficas

1. Aguilar Gorrondona, José Luis, *Cosas, bienes y derechos reales, Derecho Civil II*, Novena Edición, Universidad Católica Andrés Bello, Venezuela, 1999.
2. Albaladejo, Manuel; *Derecho Civil III Derecho de Bienes Derechos Reales en Cosa Ajena*, Volumen segundo, Barcelona, Librería Bosch, 1977.
3. Alessandri Rodríguez, Arturo; *Derecho Civil De Los Bienes*, Tomo Segundo, Chile, Editorial Zamorano y Caperan, 1987.
4. Argüello, Luis Rodolfo, *Manual de Derecho Romano: Historia e Instituciones*, Tercera Edición, Buenos Aires, Editorial Astrea, 1993, Pág. 221.
5. Barros Errázuriz, Aldredo; *Curso de Derecho Civil Primer Año*, Cuarta Edición, Chile, Editorial Nascimento, 1930.
6. Bonnetcase, Julien; *Tratado elemental de derecho civil*, Primera Serie, Volumen 1, México, Oxford University Press, 1999.
7. Brañas, Alfonso; *Manual de Derecho Civil*; Guatemala; Editorial Estudiantil Fénix; 2007.
8. Capitant Henry; Ambroise Colin; *Derecho Civil: Bienes, patrimonio y Derechos Reales*, Volumen 2, México, Editorial Jurídica Universitaria, 2002.
9. Castán Tobeñas, José; *Derecho Civil Español, Común y Foral*, Tomo II, Volumen II, España, Instituto Editorial Reus S.A., 1978.
10. De Ruggiero, Roberto; *Instituciones de Derecho Civil*, Tomo Primero, Volumen CXXIX, Cuarta Edición, España, Instituto Editorial Reus, 1929.
11. Galindo Garfias, Ignacio; *Derecho Civil Primer Curso Parte General. Personas, Familia*; México; Editorial Porrúa 2000; Vigésima Edición.
12. Herrera Robles, Aleksey, "Limites Constitucionales y Legales al Derecho de Dominio en Colombia", *Análisis desde el Derecho Público, Revista Universidad del Norte*, 20: 57-81, Colombia, 2003, Universidad del Norte

13. Iglesias Juan, *Derecho Romano: Instituciones de Derecho Privado*, Sexta Edición, España, Editorial Ariel, 1979.
14. Iglesias González, Román; Marta Morineau Iduarte; “*Derecho Romano*”; Cuarta Edición, México, Oxford University Press; 1998.
15. Laquis, Manuel Antonio; *Derechos Reales*, Tomo IV, Argentina, Ediciones Depalma, 1984.
16. Mariani de Vidal, Marina; *Derechos Reales*, 7ª. Edición, Argentina, Editorial Avalia, 2004.
17. Musto, Néstor Jorge; *Derechos Reales*; Tomo I; Argentina; Editorial Astrea, 2000.
18. Navas, Raúl; *Derechos Reales de Propiedad, Uso y Goce*, Argentina, Oxford University Press Argentina S.A.; 1999.
19. Petit, Eugéne, *Tratado elemental de derecho Romano*, Décima Edición, México, Editorial Porrúa, S.A., 1993.
20. Puig Peña, Federico; *Compendio de Derecho Civil Español*, Tomo II, Segunda Edición, España, Editorial Aranzadi, 1971.
21. Roca Sastre y Roca-Sastre Muncunill; *Derecho Hipotecario*; Tomo II; Séptima Edición Barcelona, Bosch Casa Editorial, S.A; 1979.
22. Rojina Villegas, Rafael; *Compendio de Derecho Civil: Bienes, Derechos Reales y Sucesiones*, México, Editorial Porrúa, S.A. de C.V. 1963.
23. Ruiz Vadillo, Enrique; *Derecho Civil Introducción al Estudio Teórico Practico*, 15ª. Edición, España, Editorial Ochoa, 1986.
24. Sánchez-Cordero Dávila, Jorge A; *Introducción al Derecho Mexicano: Derecho Civil*, México, Universidad Nacional Autónoma de México, 1981.
25. Santillán Santa Cruz, Romina, Angel Fredy Pineda Ríos; *La aplicación analógica en clausuras de Servidumbres*, *Revista de Investigación Jurídica*,; Vol. I.
26. Segura Riveiro, Francisco; *Las Servidumbres en El derecho de Aguas*; *Revista de Derecho*; No. 209; Año LXIX; Chile Ene- Jun 2001, Universidad de Concepción.

27. Tamayo, Alberto; *El derecho real de servidumbre*, Barcelona, Bosch Casa Editorial, 1956
28. Valiente Noailles (H.), Luis M; *Derechos Reales*; Argentina, Roque Depalma Editor; 1958.
29. Vergara Blanco, Alejandro; *La Concesión Eléctrica, Procedimientos, Servidumbres y Ocupación del Suelo Privado y Público*; *Revista Chilena De Derecho*; Vol. 21, No. 3, 1994, Universidad Católica de Chile.
30. Wolff, Martín; *Derecho de Cosas*, Volumen segundo, Barcelona, España, Bosch Casa Editorial, 1971. Pág. 23.

Referencias Normativas

1. Asamblea Nacional Constituyente; Constitución Política de la República de Guatemala de 1985 y sus reformas.
2. Peralta Azurdia, Enrique Código Civil; Decreto-Ley 106 y sus reformas.
3. Peralta Azurdia, Enrique; Código Procesal Civil y Mercantil; Decreto-Ley 107 y sus reformas
4. Cerezo Arévalo, Marco Vinicio; Ley del Organismo Judicial; Decreto 2-89 del Congreso de la República de Guatemala
5. Asamblea Legislativa; Constitución Decreto N 38.
6. General de División y Senador encargado de la Presidencia de la República de El Salvador, Decreto Ley del 23 de agosto 1859.
7. Asamblea Nacional Constituyente; Constitución Política De La República de Honduras de 1982 y sus reformas.
8. Bonilla Manuel; Código Civil Decreto 76-1906 y sus reformas.
9. Asamblea Nacional; Constitución Política de la República de Nicaragua de 1986 y sus reformas.
10. Zelaya, J.S.; Código Civil de la República de Nicaragua
11. Asamblea Nacional Constituyente; Constitución Política de la República de Costa Rica de 1949 y sus reformas.
12. Congreso Constitucional de Costa Rica, Ley número XXX de 19 de abril de 1885

13. Cámara de Diputados; Constitución Política De los Estados Unidos Mexicanos.
14. Elías Calle, Plutarco y otros; Código Civil Federal y sus reformas.
15. Convención Constituyente; Constitución Política de la Nación Argentina
16. El Senado y La Cámara de Diputados de la Nación de Argentina; Código Civil Ley 340 y sus reformas.
17. Cortes Generales; Constitución Española y sus reformas; Emisión: 1973.
18. De Habsburgo; María Cristina; Código Civil de España Real Decreto y sus reformas.

Sentencias

1. Corte Suprema de Justicia de Guatemala; Cámara Civil; Expediente 88-2006, de fecha 04/06/2008
2. Corte Suprema de Justicia de Guatemala; Cámara Civil; Expediente 124-2005, de fecha 07/09/2005
3. Corte Suprema de Justicia de Guatemala; Cámara Civil; Expediente 189-2005, de fecha 29/11/2005.
4. Corte Suprema de Justicia de Costa Rica, Resolución número 750 de fecha 2 de octubre de 2002.

Referencias Electrónicas

1. Fernández de Palencia, Elena Bellod; *Servidumbres*:Concepto, clases, caracteres, contenido de las Servidumbres;
<http://ifc.dpz.es/recursos/publicaciones/32/86/05bellod.pdf> Consultada: 07.06.2014
2. Natlaw.com; Concepción, Altagracia Virginia y otros, Derecho Inmobiliario, Republica Dominicana, Disponible en:
<http://natlaw.com/interam/dr/rp/sp/spdrrp00001.pdf>. Fecha de consulta 1.07.2014.

		Guatemala	México	El Salvador	Honduras	Nicaragua	Costa Rica	España	Argentina
Definición		Art. 752 del CCDG	Art. 1057 del CCDM	Art. 822 del CCDES	Art. 799 del CCDH	Artículo 1559 del CCDN	Art. 302 y 383 del CCDC	Art. 530 del CCDE	Art. 2970 del CCDA
Naturaleza Jurídica		Gravamen	Gravamen	Gravamen	Gravamen	Gravamen	Derecho Real	Gravamen	Derecho Real
Tipos	De Acueducto	Art. 760 al 780 del CCDG	Art. 1078 al 1096 del CCDM	Art. 863 del CCDES	Art. 840 a 851 del CCDH	Art. 1624 del CCDN	Art. 384 del CCDC	Art. 560 y 561 del CCDE	Art. 3082 al 3092 del CCDA
	De medianería	Art. 505 al 527 del CCDG	No regulada	No regulada	Art. 830 del CCDH	Art. 1638 al 1656 del CCDN	Art. 386 al 394 del CCDC	Art. 571 al 579 del CCDE	No regulada
	De abrevadero	Art. 781 al 785 del CCDG	No regulada	Art. 848 del CCDES	No regulada	Art. 1589 del CCDN	No regulada	Art. 555 del CCDE	No regulada
	De agua	No regulada	Art. 1071 al 1077 del CCDM	Art. 834 del CCDES	No, de acuerdo Art. 857 del CCDH	Art. 1595 al 1664 del CCDN	Art. 384 del CCDC	Art. 552 al 554 del CCDE	Art. 3093 al 3103 del CCDA
	De paso/Tránsito	Art. 786 al 798 del CCDG	Art. 1097 al 1108 del CCDM	Art. 849 del CCDES	Art. 826 del CCDH	Art. 1627 al 1637 del CCDN	Art. 395 a 400 del CCDC	Art. 564 al 570 del CCDE	Art. 3068 al 3081 del CCDA

	De luz	Art. 524 del CCDG	No regulada	Art. 875 del CCDES	Art. 852 del CCDH	Art. 1669 y 1670 del CCDN	Art. 408 del CCDC	Art. 581 del CCDE	No regulada
	De vista	Art. 526 y 527 del CCDG	No regulada	Art. 879 del CCDES	Art. 836 del CCDH	Art. 1671 al 1675 del CCDN	Art. 407 del CCDC	Art. 582 del CCDE	No regulada
	De cerramiento	No regulada	No regulada	No regulada	Art. 823 del CCDH	Art 1665 al 1668 del CCDN	No regulada.	No regulada	No regulada
	De demarcación	No regulada	No regulada	No regulada	Art. 821 del CCDH	Art. 1657 del CCDN	Art. 401 del CCDC	No regulada	No regulada
Constitución	Art. 799 al 816 del CCDG	Art. 1068 al 1070 y 1109 al 1112 del CCDM.	Arts. 881 al 886 del CCDES	Artículo 858 a 863 del CCDH	Art. 1572 a 1574 y del 1685 al 1691 del CCDN	Art. 377 al 380 del CCDC	Art. 537 al 542 del CCDE	Art. 2977 al 301 del CCDA	
Extinción	Art. 817 del CCDG	Art. 1128 al 1134 del CCDM	Art. 887 del CCDES	Art. 864 del CCDH	Art. 1579 del CCDN	Art. 381 del CCDC	Art. 546 del CCDE	Art. 3045 al 3067 del CCDA	