

La habitación da á quien tiene este derecho la facultad de ocupar en una casa ajena las piezas necesarias para si y para las personas de su familia (1),

Art. 525. Los derechos de uso y habitación no se pueden arrendar ni traspasar á otro por ninguna clase de título (2).

Art. 526. El que tuviere el uso de un rebaño ó piara de ganado, podrá aprovecharse de las crías, leche y lana, en cuanto baste para su consumo y el de su familia, así como también del estiércol necesario para el abono de las tierras que cultive (3).

Art. 527. Si el usuario consumiere todos los frutos de la cosa ajena, ó el que tuviere derecho de habitación ocupare toda la casa, estará obligado á los gastos de cultivo, á los reparos ordinarios de conservación y al pago de las contribuciones, del mismo modo que el usufructuario.

Si sólo percibiere parte de los frutos ó habitare parte de la casa, no deberá contribuir con nada, siempre que quede al pro-

(1) Los expositores, teniendo en cuenta el principio fundamental de esta servidumbre, "uti potest frui non potest," definen el uso: Derecho de usar de una cosa ajena sin percibir ningún fruto de la misma ni alterar su substancia.

Nuestro art. 523 es una reproducción de la L. 34, tit. 17, lib. 50 Dig. "de diversis regul. jur."

Copiado á la letra art. 470 Proy. 1851.—628, 629 Franc.; 2255 Port.; 814 Chil.; 1035 Méx.; 506 Urug.; 626 y 627 Luis.; 867 Hol.; 415 y 416 Vaud.; 2952 Argent.

(2) Conviene, por lo que respecta al uso, con el § 2, tit. 5, lib. 2 Inst.; y en cuanto á la habitación, con el § 5, id., cuyos textos siguieron las Ls. 20, 21 y 27, tit. 31, Part. 7^a.

Los que basten á las necesidades: § 1, tit. 5, lib. 2 Inst., y § 3, tit. 5, lib. 2 Inst.; L. 12, § 1, tit. 8, lib. 7; L. 4, pár. 1, tit. 8, lib. 7 Dig.; y S. T. S. 14 Jun. 1861.

Copiado, casi á la letra, 472 Proy. 1851.—630, 632, 633 Franc.; 521 á 524 Ital.; 2254, 2257 Port.; 811, 815 Chil.; 1037, 1038 Méx.; 1381, 1390 Guat.; 503, 507 á 509 Urug.; 621 y 622 Luis.; 868 y 873 Hol.; 417 á 420 Vaud.; 2953, 2963 Argent.

(3) Concuerta con la L. 11 al fin, tit. 8 lib. 7 Dig., y pár. 1, tit. 5, lib. 2 Inst.—Ls. 20 y 21, tit. 31, Part. 3^a.

El Sr. Goyena, en sus concordancias al Proy. 1851, apoya la diferencia que en el mismo se establece (y que admite el presente Código,) relativa á las facultades del usufructuario y del usuario, diciendo: "Todo usufructuario, sin distinción de personas, hace siempre suyos todos los frutos; es, pues, indiferente el propietario la persona del que ejerce este derecho. En el usuario todo es personal, y se amplía ó limita el derecho según su condición, dignidad y familia; circunstancias que pueden variar aun después de haber principiado el uso, y no son adaptables al comprador, arrendatario ó cesionario."

Nuestro art. 525 es igual en el fondo al 473 Proy. 1851.—631, 634 Franc.; 528 Ital.; 2258 Port.; 819 Chil.; 1039 Méx.; 1383, 1391 Guat.; 511 Urug.; 634 y 639 Luis.; 870 y 874 Hol.; 418 y 421 Vaud.; 2963 y 2965 Argent.

discontinuas, sean ó no aparentes, sólo podrán adquirirse en virtud de título (1).

Art. 540. La falta de título constitutivo de las servidumbres que no pueden adquirirse por prescripción, únicamente se puede suplir por la escritura de reconocimiento del dueño del predio sirviente, ó por una sentencia firme (2).

Art. 541. 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, á no ser que, al tiempo de separarse la propiedad de las dos fincas, se exprese lo contrario en el título de enajenación de cualquiera de ellas, ó se haga desaparecer aquel signo antes del otorgamiento de la escritura (3).

(1) Su antecedente, en el Der. Romano: Fr. 6, 20 D. de S. R. U. 8, 2; Fr. 6, pár. 1 D. si serv. vind. 8, 5.

El art. 35 de la L. Hip. dispone: "La prescripción que no requiera justo título, no perjudicará á tercero si no se halla inscrita la posesión que ha de producirla. Tampoco perjudicará á tercero la que requiera justo título, si éste no se halla inscrito en el Registro. El término de la prescripción principiará á correr, en uno y en otro caso, desde la fecha de la inscripción.—En cuanto al dueño legítimo del inmueble ó derecho que se esté prescribiendo, se calificará el título y se contará el tiempo con arreglo á la legislación común".—V. el 403 de la misma L., que concuerda con el trascrito 35.

Nuestro art. 538 está tomado del 631 Ital.

(2) V. nota al 537.—El 539 es copia literal del 533 Proy. 1851. La razón de la diferencia entre este art. y el 537 es (al decir del Sr. Goyena en sus Concord. á dicho Proy.) que las servidumbres continuas y aparentes pueden ser reprimidas á cada momento por el propietario, que no puede ignorarlas; si no lo hace así, hay culpa ó negligencia de su parte, y justo es que corra contra él la prescripción. Pero el propietario puede no aperebirse de las discontinuas, que no se usan sino por actos de largos intervalos, y frecuentemente equívocos, que puede él haber permitido por simple tolerancia ó complacencia; no hay, pues, en este caso la culpa ó descuido que en el anterior.

El art. dice "en virtud de título:" y en su consecuencia, no bastará la posesión inmemorial, ni como tan variamente la han entendido hasta ahora los intérpretes, ni como para ciertos casos la han regularizado nuestras leyes.

Subsistirán, sin embargo, las servidumbres continuas ó discontinuas adquiridas anteriormente por prescripción, con arreglo á las leyes 15 y 16, tit. 31, Part. 3^a.—V. L. 10, tit. 5 lib. 8 Dig.

691 Franc., 630 Ital., 2273 Port., 882 Chil., 1140 Méx., 1235 Guat., 595 Urug., 662 Luis., 746 Hol., 481 Vaud., 3017 Argent.

(3) Es copia literal del 539 Proy. 1851.—695 Franc., 634 Ital., 883 Chil., 1142 Méx., 1287 Guat., 596 Urug., 662 Luis., 746 Hol., 481 Vaud., 2993 Argent.—(V. Demolombe y Aubry.)

Art. 542. Al establecerse una servidumbre se entienden concedidos todos los derechos necesarios para su uso (1).

SECCION TERCERA.

Derechos y obligaciones de los propietarios de los predios dominante y sirviente.

Art. 543. El dueño del predio dominante podrá hacer, á su costa, en el predio sirviente, las obras necesarias para el uso y conservación de la servidumbre, pero sin alterarla ni hacerla más gravosa.

Deberá elegir para ello el tiempo y la forma convenientes, á fin de ocasionar la menor incomodidad posible al dueño del predio sirviente (2).

Art. 544. Si fueren varios los predios dominantes, los dueños de todos ellos estarán obligados á contribuir á los gastos de que trata el artículo anterior en proporción al beneficio que á cada cual reporte la obra. El que no quiera contribuir podrá eximirse renunciando á la servidumbre en provecho de los demás.

Si el dueño del predio sirviente se utilizara en algún modo de la servidumbre, estará obligado á contribuir á los gastos en la proporción antes expresada, salvo pacto en contrario (3).

(1) Según el Der. Rom., al que siguieron las Leyes de Partida, cuando se reunían el dominio del predio dominante y el del sirviente en una misma persona, se extinguía perpetuamente la servidumbre; y en su consecuencia, si se enajenaba después uno de aquéllos, no renacía el derecho real, salvo pacto en contrario.—L. 30 al princ., tit. 2, lib. 8 Dig., y 17, tit. 31, Part. 3^a.

Análogo: 540 Proy. 1851.—694 Franc., 2274 Port., 881 Chil., 1143 Méx., 1288 Guat., 597 Urug., 765 Luis., 748 Hol., 484 Vaud., 2994 Argent.

(2) Concuera con las Ls. 3, pár. 3 “de servit. proed. rustic. tit. 3, lib. 8 Dig. L. 10 “de servit., tit. 1, lib. 8 Dig. L. 11, pár. 1, tit. 4, lib. 8 Dig. L. 20, pár. 1, tit. 2, lib. 8 Dig. L. 6, tit. 31, Part. 3^a.”

Copiado á la letra del 541 Proy. 1851.—696 Franc., 639 Ital., 828 Chil., 1144 Méx., 1289 Guat., 598 Urug., 716 Luis., 740 Hol., 486 Vaud.

(3) Su antecedente en el pár. 1^o Dig. “com. proed. tam. rustic.” tit. 4, lib. 8, y en varios importantes ejemplos de las Ls. 10, tit. 1 y 4, pár. 5, tit. 5, lib. 8 Dig.; Ls. 20, pár. 1^o, tit. 2; 15, tit. 3, lib. 8; L. 40; pár. 1, tit. 1, lib. 18, y 11, tit. 3, lib. 39 Dig. Conviene con las Leyes Romanas la L. 6, tit. 31, Part. 3^a, y la S. T. S. 1^o Dic. 1869.

“Pero sin hacerla más gravosa”, dice el texto, reproduciendo la doctrina de las Ls. 4, pár. 5, tit. 5, lib. 8, y 11, tit. 3, lib. 39 Dig.

Corresponde al 543 Proy. 1851 modif.—697 Franc.; 640 Ital.; 2276 Port.

Se llama positiva la servidumbre que impone al dueño del predio sirviente la obligación de dejar hacer alguna cosa ó de hacerla por sí mismo, y negativa la que prohíbe al dueño del predio sirviente hacer algo que le sería lícito sin la servidumbre (1).

Art. 534. Las servidumbres son inseparables de la finca á que activa ó pasivamente pertenecen (2).

Art. 535. Las servidumbres son indivisibles. Si el predio sirviente se divide entre dos ó más, la servidumbre no se modifica, y cada uno de ellos tiene que tolerarla en la parte que le corresponda.

Si es el predio dominante el que se divide entre dos ó más, cada porcionero puede usar por entero de la servidumbre, no alterando el lugar de su uso, ni agravándola de otra manera (3).

Art. 536. Las servidumbres se establecen por la ley ó por la voluntad de los propietarios. Aquéllas se llaman legales y éstas voluntarias (4).

(1) “Continuas y discontinuas”: L. 7, tit. 6, lib. 8 Dig.—Ls. 15 y 16, tit. 31, Part. 3^a.—S. del T. S. 1^o Jun. 1866.—V. Molitor y Pardessus.

“Aparentes y no aparentes:” Esta división no ha sido tan generalmente recibida por los comentadores como las que preceden. Puede citarse como ejemplo de las no aparentes la de “altius non tallenai,” y como aparentes la de “oneris ferendi.”

Concuera en el fondo el art. 532 con los 478, 479 Proy. 1851.—688, 689 Franc., 617, 618 Ital., 2270 Port., 822, 824 Chil., 1046 á 1050 Méx., 1192 á 1196 Guat., 513, 514 Urug., 2975 y 2976 Argent.

(2) “Positivas y negativas:” L. 6 Dig. de servit. proed. rustic., tit. 2 lib. 8; L. 15, p. 1 Dig. de servit., tit. 2, lib. 8.—S. T. S. 14 Jun. 1860. 823 Chil., 1044 Méx., 1190 Guat.

(3) L. 12, tit. 4 con la 12, tit. 6, lib. 8 Dig.; y el p. 3, tit. 3, lib. 2, Inst.—L. 12, tit. 31, Part. 3^a.

108 L. hipotecaria. Copiado 480 Proy. 1851.—Análogos: 2268 Port., 825 Chil., 1051 Méx., 1197 Guat., 515 Urug., 3006 Argent.

(4) Concuera perfectamente con el Der. Romano. V. la L. 2, p. 2 y principio de la 72, tit. 1, lib. 47 Dig.; Ls. 8, p. 1, 11 y 17, tit. 1, lib. 8 Dig.; y Ls. 34, tit. 3 y 10, tit. 6, lib. 8 Dig.

Sobre las restricciones que pueden estipularse relativamente al uso de las servidumbres, V. la L. 45, tit. 1, lib. 8 Dig.; y sobre la divisibilidad del “hecho” en que está cifrada la servid. V. L. 2, tit. 1, lib. 45 Dgi.—(Puede consultarse Pardessus y Molitor)

Está conforme con la doctrina romana la L. 9, tit. 31, Part. 3^a.

Igual: 581 Proy. 1851.—2269 Port.; 826, 827 Chil.; 1053 Méx.; 1199 Guat.; 516 Urug.; 3007 Argent.

SECCION SEGUNDA.

De los modos de adquirir las servidumbres.

Art. 537. Las servidumbres continuas y aparentes se adquieren en virtud de título, ó por la prescripción de veinte años (1).

Art. 538. Para adquirir por prescripción las servidumbres á que se refiere el artículo anterior, el tiempo de la posesión se contará en las positivas desde el día en que el dueño del predio dominante, ó el que haya aprovechado la servidumbre, hubiere empezado á ejercer sobre el predio sirviente; y en las negativas desde el día en que el dueño del predio dominante hubiere prohibido, por un acto formal, al del sirviente la ejecución del hecho que sería lícito sin la servidumbre (2).

Art. 539. Las servidumbres continuas no aparentes, y las

(1) Nuestras leyes y las romanas no calificaban de servidumbres legales los gravámenes que nuestro Código, siguiendo los modernos, los trata bajo este punto de vista general. (V. el cap. 11 de este tít.)

482 Proy. 1851.—639 Franc.; 532 Ital.; 2271 Port.; 831 Chil.; 1054 Méx.; 1200 Guat.; 517 Urug.

(2) Las reglas fundamentales sobre este punto establecidas en el Der. Rom. y de las cuales parte el Der. Patr. son las siguientes. Las servidumbres se establecen:

1º Por convención (pár. 4 Inst. de Serv.; L. 20 Dig. de Serv.; L. 1, pár. 2 Dig. de Serv. præd. rust.) L. 14. tít. 31, Part. 3ª.—Sent. 14 Sept. 1867; 26 Feb. 1864 y 7 Oct. 1862.

2º Por testamento ó última voluntad (pár. 4, J. II, 3; pár. 1, J. II, 4; fr. 3, pr.; fr. 6.)—L. 14, tít. 31, Part. 3ª.

3º Por la prescripción de 10 años entre presentes y 20 entre ausentes las continuas, y por tiempo inmemorial las discontinuas. L. 15, tít. 31, Part. 3ª.—Ls. 8 y 12, tít. 31, Part. 3ª.—Sent. 26 Oct. 1865, 6 Mar. 1871, y 6 Mar. 1875. Nótese que el Der. Romano establecía indistintamente para las servidumbres continuas y discontinuas 10 años entre presentes y 20 entre ausentes, tiempo señalado para la prescripción de los bienes raíces, á los cuales se equiparaban las servidumbres. (L. 12 al fin, tít. 33, lib. 7 Cód.)

4º Por disposición del Juez en los juicios divisorios. (L. 18, D. commun. divid., tít. 3, lib. 10.)

5º Por la ley en los casos prevenidos en la misma. (Tít. C. de bonis maternis et materni generis, 6, 60; de bonis quæ liberis, 6, 61, y a cont., t. III, pár. 331, c.)

Nuestro art. 537 es igual al 537 Proy. 1851.—690 Franc.; 629 Ital.; 2272 Port.; 882 Chil.; 1139 Méx.; 1284 Guat.; 594 Urug.; 3017 Argent.

pietario una parte de frutos ó aprovechamientos bastantes para cubrir los gastos y las cargas. Si no fueren bastantes, suplirá aquél lo que falte (1).

Art. 528. Las disposiciones establecidas para el usufructo son aplicables á los derechos de uso y habitación en cuanto no se opongan á lo ordenado en el presente capítulo (2).

Art. 529. Los derechos de uso y habitación se extinguen por las mismas cuasas que el usufructo y además por abuso grave de la cosa y de la habitación (3).

TITULO VII.

DE LAS SERVIDUMBRES.

CAPITULO PRIMERO.

DE LAS SERVIDUMBRES EN GENERAL.

SECCION PRIMERA.

De las diferentes clases de servidumbres que pueden establecerse sobre las fincas (*).

Art. 530: La servidumbre es un gravamen impuesto sobre un inmueble en beneficio de otro perteneciente á distinto dueño.

(1) Tiene su precedente en la L. 12, pár. 2, tít. 8 lib. 7 Dig.; y pár. 4, tít. 5, lib. 2 Inst., pero que limitaba un tanto más el uso de los animales: "Sed neque lana, neque lacte, usurum etiam modico lacte usurum puto.—L. 21, tít. 31, Part. 3ª"

La L. 12, pár. 3 y 4, tít. 8 lib. 7 Dig. prevenía que el usuario de animales de labranza y de carga puede utilizarse de los mismos en aquellos trabajos en que ordinariamente se emplean, no pudiendo alquilarlos sino en el caso de tenerlo el usuario por oficio en animales de igual calidad y de tener conocimiento del mismo el que constituyó el uso.

Igual al 474 Proy. 1851 y al 2962 Argent.—1040 Méx.

(2) Su precedente en la L. 18, tít. 9, y en Ls. 7, pár. 2 y 42, tít. 1, lib. 7 Dig.; y 15, tít. 8, lib. 7 Dig.—L. 22, tít. 31, Part. 3ª

Es copia casi á la letra del 475 Proy. 1851.—635 Franc.; 527 Ital.; 2259 2260 Port.; 1041, 1042 Méx.; 1386, 1392, 1393 Guat.; 510 Urug.; 641 Luis. 875 Hol.; 422 Vaud.; 2957 y 2967 Argent.

(3) Conviene con lo dispuesto en el tít. 5, lib. 2 Inst. y con la L. 5, tít. 9, lib. 7 Dig.—Ls. 20 y 27 tít. 31, Part. 3ª

471 Proy. 1851.—625, 627 Franc.; 525 y 526 Ital.; 2261, 2256 Port.; 813, 818 Chil.; 1036 Méx.; 1388 Guat.; 623 y 624 Luis.; 865 y 866 Hol.; 412 al 414 Vaud.; 2949 Argent.

(*) En materia de servidumbres prediales, el Der. Civil Catalán tiene un sistema completo, modelo de legislación, y cuyas reglas, en gran parte, son