

## V

## De la extinción de las servidumbres voluntarias y legales.

Las servidumbres voluntarias se extinguen por las causas siguientes, en cuyo estudio nos vamos á ocupar:

1.º Por reunirse en una misma persona la propiedad de ambos predios dominante y sirviente (art. 1,157, Cód. civ.). 1

Esta causa es aquella que en derecho se llama confusión, y que es la reunión en una misma persona de dos cualidades incompatibles, y que por lo mismo se destruyen.

De manera, que la confusión, tratándose de las servidumbres, es la reunión en una misma persona de las cualidades de propietario del predio dominante y de propietario del predio sirviente.

Esta confusión hace imposible la existencia de las servidumbres, porque el propietario no puede tener constituido á su favor ese gravamen en su propio predio, en virtud del principio que dice: *Nulli enim res sua servit*; y porque el ejercicio de la servidumbre se convierte en el derecho de propiedad.

¿Pero extingue la confusión de una manera absoluta é irrevocable la servidumbre?

Para resolver esta cuestión necesitamos saber en qué caso se extingue la servidumbre por confusión y si en todos ellos se extingue de una manera definitiva.

Según la fracción 1ª del artículo 1,157 del Código civil, se extingue la servidumbre por reunirse en una misma persona la propiedad de ambos predios dominante y sirviente: es decir, cuando por cualquiera causa adquiere el dominio de ellos.

Pero para que se produzca tal efecto es preciso que esa persona adquiera la propiedad de todo el predio dominante ó de todo el sirviente; ó bien que la parte de aquél se reúna á éste, ó al contrario, si la servidumbre está constituida en ella ó á su favor, y por sí sola constituye el sugeto activo ó pasivo de tal servidumbre.

1 Artículo 1,051, fracción 1ª, Código civil de 1,884.

En otros términos; para que se opere la confusión es preciso que la causa que la produce sea de tal naturaleza, que el hecho en que consiste la servidumbre no se pueda ejercer con el carácter de tal gravamen; *quia totiens servitus confunditur, quotiens ubi ea is, ad quem pertineat, non potest* (Ley 15, tít. 6, lib. 8. D.)

De aquí se infiere, que no hay confusión en los casos siguientes:

1.º Cuando el dueño del predio dominante adquiere la copropiedad del sirviente, y al contrario:

2.º Cuando dos propietarios de dos predios distintos, que tienen constituidas servidumbres á favor de ellos en otro predio, adquieren la copropiedad de éste:

3.º Cuando el propietario de uno de los predios adquiere la propiedad de una parte del otro; á no ser que la servidumbre estuviere constituida especialmente en ella ó á su favor.

En cuanto á la segunda parte de la cuestión, hay que advertir que la servidumbre puede revivir, si se separan de nuevo los predios dominante y sirviente; pero para determinar en qué casos puede verificarse ese efecto, es preciso hacer una distinción.

En primer lugar, hay que tener presente que la ley declara por regla general, que una vez extinguidas las servidumbres por confusión, no reviven por una nueva separación de los predios dominante y sirviente (art. 1,157, fracción 1ª, Cód. civ.). 1

Pero la misma ley establece las dos excepciones siguientes, de la regla general:

1.ª En el caso previsto en el artículo 1,143 del Código, esto es, cuando existe un signo aparente de servidumbre entre dos fincas establecido ó conservado por el propietario de ambas, si pasan á la propiedad de diferentes dueños:

2.ª Cuando el acto de reunión es resoluble por su naturaleza y llega el caso de la resolución, pues en tal caso renacen las servidumbres como estaban antes de la reunión.

La primera excepción no ofrece dificultad de ninguna especie, porque el signo aparente de la servidumbre demuestra su existencia, y si la circunstancia de pertenecer las dos fincas al mismo propietario, ha dado origen á la imposibilidad de ejercer esa servidumbre, es

1 Artículo 1,051, fracción 1ª, Código civil de 1,884.



indudable que cuando cesa tal inconveniente, vuelve á su ejercicio ésta.

Es decir: que en el caso á que nos referimos no ha dejado de existir la servidumbre, sino que era imposible su ejercicio, como se desprende de las palabras con que está concebido el artículo 1,143 del Código, que declara, que el signo aparente de la servidumbre se considera como título para que ésta *continúe* activa y pasivamente. Lo cual quiere decir que la servidumbre no se ha extinguido en el caso indicado.

Los mismos términos de la ley sirven de premisa para deducir que la excepción á que nos contraemos, se refiere sólo á las servidumbres aparentes, que son las únicas susceptibles de hacer manifiesta su existencia por signos visibles, y que no comprende las no aparentes; pues siendo una excepción de la regla general, es de estricto derecho, como todas las excepciones, y no debe aplicarse más que á las servidumbres especialmente determinadas por ella.

La segunda excepción es la consecuencia de una distinción lógica y justa; porque la confusión puede cesar con ó sin efecto retroactivo.

En el primer caso revive la servidumbre, ó más bien dicho, se la considera como si no se hubiera extinguido; porque se estima la confusión como si nunca se hubiera efectuado.

Así, por ejemplo; el dueño del predio dominante compra el predio sirviente, y por tal acto realiza la confusión; pero posteriormente se anula la venta por una de tantas causas que producen la ineficacia de los contratos. En tal caso revive la servidumbre, ó mejor dicho, se la considera como no extinguida, en virtud de que se estima el contrato como si nunca hubiera existido.

Si la confusión cesa sin efecto retroactivo, la servidumbre no revive; como cuando después de haber adquirido el dueño del predio dominante la propiedad del sirviente la trasmite á otra persona por venta ó cualquiera otro título.

Se entiende que esto no tiene lugar fuera del caso á que se refiere la primera excepción á que acabamos de aludir.

Demolombe señala los cuatro casos siguientes en que la confusión es resoluble por su naturaleza y en los cuales cesa con efecto retroactivo: I

1 Tomo XII, núm. 984.

1.º Cuando el título de adquisición se declara nulo; por ejemplo, cuando se declara la nulidad del testamento que trasmite la propiedad del predio sirviente al dueño del dominante:

2.º Cuando se resuelve el contrato por el verificativo de una condición impuesta en él:

3.º Cuando se rescinde el contrato por alguna causa que lo vicia y anula:

4.º Cuando el adquirente es despojado del predio por efecto de la evicción.

2.ª Se extinguen también las servidumbres voluntarias, por el no uso (art. 1,157, fracción 2ª, Cód. civ.). I

La ley, que es enteramente contraria á la adquisición de las servidumbres por la prescripción, pues sólo la permite respecto de las continuas y aparentes, es enteramente favorable á su extinción por ese medio, permitiéndola respecto de todas las clases de las servidumbres, sin más distinción que respecto del tiempo que señala para cada una de ellas.

En efecto: la ley declara que la servidumbre continua y aparente se extingue por el no uso de diez años, si hubiere buena fe, y de quince si no la hubiere, contados desde el día en que dejó de existir el signo aparente de la servidumbre (art. 1,157, fracción 1ª, inciso primero, Cód. civ.). 2

Respecto de las discontinuas ó no aparentes, declara: que se extinguen por el no uso de veinte años si hubiere buena fe, y de treinta si no la hubiere, contados desde el día en que dejaron de usarse

1 Artículo 1,051, fracción 2ª, Código civil de 1,884. Reformado en los términos siguientes:

«II. Por el no uso.»

«Cuando la servidumbre fuere continua y aparente, por el no uso de cinco años si hubiere buena fe, y de diez si no la hubiere, contados desde el día en que dejó de usarse por haber ejecutado el dueño del fundo sirviente acto contrario á la servidumbre, ó por haber prohibido se usara de ella. Si no hubo acto contrario ó prohibición, aunque no se haya usado de la servidumbre, ó si hubo tales actos, pero continúa el uso, no corre el tiempo de la prescripción.»

La reforma consiste solamente en la duración del tiempo de la prescripción, tanto más necesaria cuanto que se trata de libertar á los predios de las servidumbres que reportan, las cuales son desmembramientos de la propiedad gravosos, que se deben limitar por el interés público hasta donde sea posible, dejando, sin embargo, términos bastante amplios para que los dueños de los predios dominantes puedan reclamar el ataque á su derecho. (Notas comparativas del Sr. Lic. Macedo).

2 Artículo 1,051, fracción 1ª, inciso primero, Código civil de 1,884.



por haber ejecutado el dueño del predio sirviente acto contrario á la servidumbre, ó por haber prohibido que se usara de ella. Si no hubo acto contrario ó prohibición, aunque no se haya usado de la servidumbre, ó si hubo tales actos, pero continúa el uso, no corre el tiempo de la prescripción (art. 1,157, fracción 1.<sup>a</sup>, segundo inciso, Código civil). 1

La razón de la diferencia que la ley establece respecto de una y otra especie de servidumbres, es perfectamente clara. Las discontinuas exigen para su ejercicio el hecho actual y constantemente reproducido del hombre, y por lo mismo, desde el momento en que el dueño del predio dominante deja de ejecutar ese hecho, por haber ejecutado á su vez el dueño del sirviente algún acto contrario á la servidumbre, ó por haber prohibido su uso, cesa el ejercicio y comienza á correr el término de la prescripción.

No sucede lo mismo respecto de las servidumbres continuas y aparentes, que no exigen para su ejercicio ningún hecho del hombre, como la de luces, y por lo mismo, la inacción del dueño del predio dominante, no puede constituir por sí sola el no uso, sino que es necesario además que se destruya el signo aparente de la servidumbre; como si se ciegan las ventanas que permitían la luz ó la vista para un edificio.

Lo expuesto, que marca perfectamente la razón de la diferencia establecida por la ley, respecto de una y otra especie de servidumbres, nos obliga á hacer las siguientes observaciones:

1.<sup>a</sup> La ley no hace distinción alguna respecto de la persona por cuyos actos deja de existir el signo aparente de la servidumbre; de manera que la desaparición de él basta para que comience á correr el tiempo de la prescripción, ya sea que se deba á los actos del dueño del predio dominante, á los del propietario del sirviente ó de cualquiera otra persona, ya á algún accidente fortuito.

2.<sup>a</sup> Para que se efectúe la extinción de una servidumbre discontinua y no aparente, no basta que el dueño del predio dominante no use de ella, sino que es además necesario que se ejecute por el dueño del predio sirviente acto contrario á ella, ó que haya prohibido su uso: por ejemplo; si cierra el camino, cercándolo, ó impide su tránsito.

1 Artículo 1,051, fracción 1.<sup>a</sup>, inciso segundo, Código civil de 1,884.

Es decir, que se necesita la concurrencia simultánea de ambas circunstancias, pues si no hubo acto contrario ó prohibición, aunque no se haya usado de la servidumbre, ó si hubo tales actos, pero continúa al uso, no corre el tiempo de la prescripción.

La ley establece también diferencia para la prescripción de las servidumbres, exigiendo mayor tiempo para las discontinuas y no aparentes que para la de las continuas y aparentes, cuando hay mala fe que cuando el dueño del predio sirviente obra de buena fe; y al establecer esta diferencia ha obrado con entera justicia, pues las servidumbres discontinuas, intermitentes en su ejercicio, demandan por esta circunstancia mayor tiempo de no uso para hacer presumir, con mayor fundamento, la voluntad del dueño del predio dominante de prescindir de su derecho,

En cuanto al mayor tiempo que se exige para la prescripción, habiendo mala fe, está justificado, porque tiene por objeto hacerla más difícil por su mal origen, pues si bien es cierto que el transcurso del tiempo tiende á legitimar la posesión que adolece de ese vicio, y el interés social lo exige así, también lo es que no se debe equiparar al poseedor de buena fe, cuya moralidad no es discutible, con el de mala, que á sabiendas despoja á otro de su derecho.

Las reglas que hemos establecido tienen una justa aplicación siempre que se trata del no uso voluntario, pero no de aquél en que el dueño del predio dominante no ejerce la servidumbre á causa de un impedimento que no ha podido superar: por ejemplo; cuando á causa de una inundación no puede usar de la servidumbre de paso, pues cuando existe un impedimento semejante, continúa la servidumbre tan luego como ésta cesa.

Este principio tiene un firme apoyo en la ley, que al establecer que las servidumbres se extinguen por el no uso, no distiugue entre el que debe su origen á la voluntad del dueño del predio dominante, y el que proviene de un impedimento que no puede superar aquél; y declara, que si los predios inútiles para el ejercicio de la servidumbre, se restablecen de manera que pueda usarse de ella, revivirá, á no ser que desde el día en que pudo volverse á usar haya transcurrido el tiempo de la prescripción (art. 1,157, fracción 3.<sup>a</sup>, Código civil.) 1

1 Artículo 1,051, fracción 3.<sup>a</sup>, Código civil de 1,884.