

de habitacion, á responder por mas de lo que produce para ellos la cosa. En esta materia es aplicable el principio general de que los fallos favorables obtenidos por el propietario, sin citacion del usuario ó del que tiene derecho de habitacion, ó al contrario, favorecen á todos aunque no hayan sido citados; pero los adversos no perjudican al no citado; todo conforme á lo dicho respecto del usufructo.<sup>1</sup> Lo expuesto en el capítulo 4º de este título sobre los modos de extinguirse el usufructo, es tambien aplicable al uso y habitacion; en ambas materias militan iguales razones, por lo cual nos creemos excusados de repetir aquellas disposiciones. Para concluir este punto, solo agregaremos, que en general los derechos y obligaciones del usuario y del que tiene el derecho de habitacion, se reglamentan por las prescripciones mencionadas y los títulos respectivos,<sup>2</sup> á salvo siempre lo que sea contra la ley, buenas costumbres ó contra la esencia misma del uso y de la habitacion.

1 Art. 1035.— 2 Art. 1036.

## TITULO SEXTO.

# DE LAS SERVIDUMBRES.

## CAPITULO I.

Disposiciones comunes á todas las servidumbres.

### RESUMEN.

1. Importancia de esta materia.— 2. Qué se entiende por servidumbre. Causas que la producen.— 3. Naturaleza de la servidumbre. Consiste en sufrir ó no hacer. Sus diferencias con la obligacion.— 4. Diversidad de predios. Responsabilidad del sirviente.— 5. Indivisibilidad de las servidumbres.— 6. Adherencia de ellas al fundo.— 7. Division legal. Rústicas y urbanas.— 8. Contínuas y discontinuas, aparentes y no aparentes.

1.— En la legislacion de todos los países se han considerado siempre las servidumbres como de suma importancia individual y social, pues que sin ellas la utilidad y comodidades que prestan las propiedades rústicas y urbanas desaparecerian. Las relaciones entre familia y familia y las necesidades que nacen del contacto de sus respectivos miembros, pueden considerarse como el origen remoto ó causa impulsiva de las servidumbres; de suerte que siendo esto así, la doctrina legal sobre ellas debe ser tan antigua como las primeras leyes que reglamentaron la propiedad. Verdad es que la antigua legislacion romana no nos ofrece un cuerpo de doctrina capaz de

formar lo que pudiera llamarse historia legal de las servidumbres; pero sin embargo, en sus códigos se encuentra la idea de gravámen, y su influjo se ha hecho sentir en todas épocas.

2.—La servidumbre es un gravámen impuesto sobre una finca ó heredad en provecho ó para el servicio de otra, perteneciente á distinto dueño. Es por lo mismo una cosa incorporal, porque propiamente no forma parte de la sustancia de los fundos á que es debida, y por su naturaleza no es mas que un derecho inherente á las mismas fincas. No es, pues, un desmembramiento de las heredades sobre que pesa la servidumbre, sino un desmembramiento del derecho de propiedad. Esto supuesto, y siguiendo los principios establecidos en el capítulo I del título tercero de este libro, las servidumbres provienen del contrato ó última voluntad de los propietarios y de la ley, ya sea que las establezca expresamente, ya sea que las autorice en virtud de la prescripción.<sup>1</sup>

3.—Las servidumbres, como veremos adelante, envuelven en sí mismas la idea de una carga, mas bien que la de un derecho; por lo cual, consisten en sufrir ó no hacer, en tolerar ó dejar hacer, pero nunca en hacer, porque en realidad pesan sobre las heredades, y estas no pueden estar sujetas á ninguna obligacion afirmativa. Si, pues, las servidumbres pesan sobre las fincas y no sobre las personas, el dueño del predio sirviente no podrá exigir la ejecucion de un hecho, si no es que esté expresamente determinado por la ley ó especificado en el título constitutivo de la servidumbre.<sup>2</sup> De aquí nacen naturalmente las diferencias que existen entre una servidumbre y una obligacion: en efecto, la servidumbre es un

<sup>1</sup> Art. 1054.—<sup>2</sup> Art. 1044.

derecho sobre la cosa, cuyo derecho subsiste, cualquiera que sea el propietario y aunque la cosa pase á distintas manos. Las obligaciones, por el contrario, obligan solo á la persona que ha contratado, y cuando mas á sus herederos. Siendo la servidumbre un desmembramiento del derecho de propiedad, á ningun propietario se puede obligar á vender ó enajenar este derecho, mientras que sí se le podria precisar al cumplimiento de sus obligaciones.

4.—Con tales antecedentes, vamos á enumerar los efectos ó consecuencias que resultan de definir la servidumbre: un gravámen impuesto sobre una finca ó heredad en provecho ó para servicio de otra, perteneciente á distinto dueño. Desde luego se infiere de esta definicion, que para constituir una servidumbre propiamente dicha, se requiere que haya dos heredades ó fincas diferentes: una á cuyo favor esté constituida la servidumbre, llamada predio dominante; y otra que la sufra, llamada predio sirviente.<sup>1</sup> Es necesario que las heredades pertenezcan á distintos propietarios, porque de otra manera no habria gravámen. Además, la responsabilidad está siempre anexa á la finca y no al propietario, por lo que permanecerá en ella, salvo convenio en contrario, aunque varíe de poseedor; y en su calidad de carga y cosa incorporal, que no tiene existencia sin la sustancia á que está adherida, se infiere tambien que no puede ser vendida, alquilada, hipotecada, ni cambiada sin el fundo á que pertenece.

5.—Verdad es que todo propietario puede gozar y disponer de sus cosas como mejor le parezca, pudiendo por lo mismo enajenarlas total ó parcialmente, cerrar y cer-

<sup>1</sup> Art. 1043.

car su propiedad en todo ó en parte, á su costa, del modo que lo estime mas conveniente; pero si su derecho de propiedad estuviere limitado por alguna servidumbre de uso público ó privado, constituida por justo título, incluso el de prescripcion, deberá respetar siempre tal servidumbre, dejando á salvo los derechos ajenos.<sup>1</sup> De la misma definicion y naturaleza de las servidumbres se desprende su indivisibilidad, reconocida de una manera expresa en la actual legislacion. En efecto, repugnaria que una heredad tuviese sobre la de su vecino una fraccion de gravámen de paso, de vista, etc. El gravámen que impone la servidumbre podrá ciertamente limitarse; pero mas ó menos limitado, es un gravámen entero y no una fraccion de gravámen. Supuesta la indivisibilidad de las servidumbres, puede suceder que el predio dominante ó sirviente se divida y subdivida entre muchos dueños, sin que el vínculo legal sufra alteracion alguna, pues es inconcebible su existencia en partes; así es, que si el predio sirviente se divide, la servidumbre no se modifica, porque cada uno de los nuevos dueños tiene que tolerarla íntegra en la parte que le corresponda. Si la division se verifica en el predio dominante, cada porcionero podrá usar por entero la servidumbre, no variando el lugar de su uso ni agravándola de manera alguna.<sup>2</sup>

6.—Otro de los caracteres de las servidumbres, atendida su misma naturaleza, es el ser inseparables de la finca ó heredad á que activa ó pasivamente pertenecen;<sup>3</sup> de manera que si las fincas mudan de dueño, las servidumbres continuarán ya activa, ya pasivamente, hasta que legalmente se extingan.<sup>4</sup> Hemos dicho antes que las servidumbres se constituyen para utilidad de un pre-

1 Art. 1055.—2 Art. 1053.—3 Art. 1051.—4 Art. 1052.

dio perteneciente á dueño distinto de aquel que reporta la obligacion de prestarla; y de aquí se infiere, que no pueden existir sin una cosa inmueble á que estén adheridas: ciertamente, sin este requisito, no se concibe cómo serian un gravámen ó una carga pasiva para el predio sirviente, puesto que no exigen acto alguno. Si con la servidumbre se disminuye el valor del fundo gravado, esta disminucion, que reconoce por causa la desmembracion del dominio, es una consecuencia necesaria de la inseparabilidad de la servidumbre y del fundo que la debe.

7.—La primera division que de las servidumbres hacian los antiguos códigos era la de personales y prediales. Llamábase personales á las constituidas para utilidad de las personas, y prediales á las que tenian por objeto, no la inmediata utilidad de las personas, sino la de los predios ó heredades. La legislacion vigente desecha tal division y acepta solamente las de urbanas y rústicas, contínuas y discontinuas, aparentes y no aparentes, legales y voluntarias. Constituidas las servidumbres para la subsistencia ó comodidad de un edificio ó del objeto á que este se destina, se llaman urbanas; establecidas para la comodidad y usos de un objeto agrícola, se llaman rústicas, sin consideracion á que la finca esté en poblado ó en el campo.<sup>1</sup> Esta division fué en otro tiempo objeto de encontradas opiniones, que hacian casi imposible distinguir cuándo las servidumbres eran rústicas ó urbanas, por la variedad de definiciones que de ellas se daban. Hoy han desaparecido completamente todas las dificultades; la ley ha sido bastante clara para dejar dudas. Las servidumbres urbanas, segun la ley, son las que tienen por objeto dar á los edificios, estén en el campo ó en pobla-

1 Art. 1045.

do, mayor extensión; proporcionarles comodidades interiores ó libertarlas de alguna incomodidad. Las rústicas se establecen con el objeto de procurrar alguna comodidad á los predios rústicos, como facilitar el acceso á un predio, autorizar al propietario de un fundo para que tome del inmediato alguna cosa para su uso ó de sus ganados y otras semejantes; también se instituyen para libertar á las fincas de una carga que les afecta interiormente.

8.—La continuidad, discontinuidad, apariencia y no apariencia, caracteres accidentales de las servidumbres,<sup>1</sup> han dado origen á otras tantas divisiones que aunque por sí son claras y naturales, sin embargo, como sirven de base á todo el sistema de legislación sobre el modo de adquirir ó perder las servidumbres, será necesario examinarlas con mas minuciosidad. Se llaman continuas aquellas cuyo uso es ó puede ser incesante sin la intervencion de ningun acto del hombre;<sup>2</sup> como son las servidumbres de luces y otras de la misma especie. Discontinuas, aquellas cuyo uso necesita algun hecho actual del hombre; como son las de senda, carril y otras de esta clase.<sup>3</sup> Aparentes, si se manifiestan por obras ó signos exteriores, dispuestos para su uso y aprovechamiento; como un puente, una ventana, un cáuce,<sup>4</sup> etc. No aparentes se llaman, si no presentan señal exterior de su existencia: como el gravámen de no edificar en cierto lugar; el de no levantar un edificio sino á una altura determinada, y otros de este género.<sup>5</sup> En los siguientes capítulos trataremos y definiremos de una manera especial las servidumbres legales y voluntarias, que por razon de método hemos dejado para su lugar respectivo.

1 Art. 1046.—2 Art. 1047.—3 Art. 1048.—4 Art. 1049.—5 Art. 1050.

## CAPITULO II.

### De las servidumbres legales en general.

#### RESUMEN.

1. Qué se entiende por servidumbre legal. Sus diferentes especies. Su naturaleza ordinaria.

1.—Las servidumbres legales son las que existen sin necesidad de convenio ni prescripcion, reconocidas por la ley como consecuencias naturales de la respectiva posición de los predios, ya en utilidad pública ó comunal, ya en beneficio de los particulares.<sup>1</sup> Las servidumbres legales, por consiguiente, ó se establecen para utilidad general, ó particular en que existe siempre algun interes del órden público. Las primeras son materia del derecho administrativo, y de las segundas se ven reglamentadas de una manera especial las de aguas, paso, medianería, desagüe, luces y vista. Cada una de ellas formará el objeto de un capítulo separado.

Las servidumbres legales tienen de comun con las otras servidumbres, el ser unas y otras limitaciones del dominio de los predios sobre que recaen; pero se diferencian esencialmente de ellas, en que muchas veces son y pueden ser activas; modificaciones positivas de la propiedad, existen independientemente de la voluntad de los propietarios, imponiéndolas la ley con el fin de procurar el bien público. El dueño del predio sirviente tiene obligacion de permitir ó no hacer, y alguna vez, aun la obligacion de hacer obra determinada, como cuando se ordena plantar

1 Art. 1056.