

SERVIDUMBRE PREDIAL

Código Civil arts. 550 – 645



AVALLE

CNO CASTRO

CNO CASTRO

MAUA

I - DEFINICION

Art. 550.-

Servidumbre *predial*, o simplemente *servidumbre*, es un gravamen impuesto sobre un predio en utilidad de otro predio de distinto dueño.

Se llama predio *sirviente* el que sufre el gravamen, y predio *dominante* el que reporta la utilidad.

Con respecto al predio dominante la servidumbre se llama *activa*, y con respecto al predio sirviente, *pasiva*.

análisis

- GRAVAMEN
- BENEFICIO DEL PREDIO: predialidad de la causa (art. 550)
- DISTINTO DUEÑO
- PREDIOS VECINOS
- PREDIO SIRVIENTE / PREDIO DOMINANTE
- desprendimiento o aumento de facultades por parte de los propietarios

análisis

- La servidumbre puede ser:
- **POSITIVA:** dueño predio sirviente debe **SOPORTAR**
- **NEGATIVA:** dueño predio sirviente debe **NO HACER**

II – CLASIFICACION, I CONSTITUCION, I

Art. 555.-

Las servidumbres provienen de la ley o de la voluntad de los propietarios.

Art. 556.-

Las servidumbres legales tienen por objeto la utilidad general o de un pueblo o de los particulares.

Art. 557.-

Las servidumbres legales que tienen por objeto el interés de los particulares, pueden ser derogadas o modificadas por la voluntad de éstos.

legales

- DISPOSICIÓN LEGAL
- UTILIDAD GENERAL O DE UN PUEBLO O DE LOS PARTICULARES
- LA LIMITACIÓN PREEEXISTE A LA CONSTITUCIÓN DE LA SERVIDUMBRE

voluntarias

- NEGOCIACIÓN, ACUERDO DE VOLUNTADES
- UTILIDAD DEL PREDIO EN CUESTIÓN
- ADQUISICIÓN DE UN DERECHO que antes no se tenía
- DISMINUCIÓN DE FACULTADES de las que antes se gozaba

legales y voluntarias

- LEGALES

- típicas,
- forzosas,
- establecidas por el legislador

- VOLUNTARIAS

- atípicas,
- libertad en su constitución,
- consentimiento de los dueños

legales, características

- RECIPROCIDAD
 - GENERALIDAD
 - EXCEPCIÓN
 - DE INTERÉS PÚBLICO O PRIVADO
- Derecho de vecindad
 - Afectaciones generales
 - Servidumbre de paso del art. 581
 - Arts. 556 y 557

III - LA SERVIDUMBRE COMO DERECHO REAL

Art. 553.-

Las servidumbres son inseparables del predio al que activa o pasivamente pertenecen.

análisis

- ES UN DERECHO REAL (bienes incorporales inmuebles)
- SE MANTIENE LA NUDA PROPIEDAD, SE AFECTA EL USO Y GOCE
- ABSOLUTEZ, derecho del prop del predio dominante, a inhibir a cualquier tercero de realizar actos que entorpezcan el ejercicio de la servidumbre
- El gravamen sigue al inmueble sirviente
- La servidumbre sigue al inmueble dominante

V – CLASIFICACION, II

Art. 551.-

Las servidumbres son **continuas o discontinuas**.

Las primeras son aquellas cuyo uso es o puede ser incesante, sin necesidad de un hecho actual del hombre, como las servidumbres de luces y otras de la misma especie.

Las segundas son aquellas que se ejercen a intervalos más o menos largos de tiempo y suponen un hecho actual del hombre, como la servidumbre de tránsito y otras de esta clase.

Art. 552.-

Son **aparentes**, las que se anuncian por obras o signos exteriores dispuestos a su uso y aprovechamiento, como una puerta, una ventana, un cauce u otras semejantes.

Son servidumbres **no aparentes**, las que no presentan signos exteriores de su existencia, como el gravamen de no edificar en cierto lugar, el de no levantar un edificio sino a una altura determinada y otros parecidos.

continuas

- NO NECESITA DE UN HECHO ACTUAL DEL HOMBRE
- LUCES O VISTAS
- VERTER AGUAS PLUVIALES
- ACUEDUCTO
- SERVIDUMBRES NEGATIVAS SON TODAS CONTINUAS
- NO EDIFICAR

discontinuas

- NECESITA DE UN HECHO ACTUAL DEL HOMBRE
- DE PASO

aparentes

- APARIENCIA, signos materiales
- PUBLICIDAD, actos de su ejercicio
- VENTANA
- PUERTA
- CAUCE

no aparentes

- NO HAY SIGNOS EXTERIORES
- EL EJERCICIO NO ES PÚBLICO
- NO EDIFICAR
- LIMITACIÓN DE ALTURA

VI – CONSTITUCION, II

Art. 632.-

Las servidumbres continuas y aparentes a la vez pueden constituirse en virtud de título, es decir, de convención o última voluntad, o en virtud de la prescripción adquisitiva,...

Art. 633.-

Las servidumbres discontinuas de todas clases, y las continuas no aparentes sólo pueden constituirse en virtud de título.

La posesión, aún la inmemorial, no basta para establecerlas,...

Art. 659.-

Sobre los objetos que no pueden adquirirse por prescripción, como las servidumbres no aparentes o discontinuas, no puede haber acción posesoria.

continuas y aparentes

- Pueden constituirse en virtud de:
TÍTULO – PRESCRIPCIÓN – ACCIONES
POSESORIAS

discontinuas y continuas no aparentes

- Pueden constituirse en virtud de:
TÍTULO

Servidumbres voluntarias requisitos para su constitución

- CONTENIDO ABIERTO
- CAPACIDADES LEGALES DE LOS DUEÑOS
- TÍTULO Y TRADICIÓN, art. 636
- ESCRITURA PÚBLICA, INSCRIPCIÓN REGISTRAL
- RECONOCIMIENTO EXPRESO DEL DUEÑO DEL PREDIO SIRVIENTE, art. 634
- ULTIMA VOLUNTAD, SIN TRADICIÓN, art. 636

VII - PRESUNCIÓN

Art. 631.-

Los predios todos se presumen libres, hasta que se pruebe la existencia de la servidumbre.

VIII – CÓDIGO DE AGUAS

Art. 74.-

Los terrenos inferiores están sujetos a recibir aguas que, naturalmente y sin obra del hombre, fluyen de los superiores, así como la piedra, tierra o arena que arrastran en su curso. En el predio inferior no se puede hacer cosa alguna que estorbe esta servidumbre, ni en el superior cosa que la agrave.

Art. 80.-

Servidumbre de acueducto es el derecho de conducir a través de predios ajenos las aguas de que se pueden disponer.

En la servidumbre de acueducto es predio dominante aquél al cual las aguas se destinan o del cual se desaguan, drenan o escurren; predio sirviente es el que debe tolerar que las aguas pasen por él en beneficio de otro predio.

triple clasificación del Código de Aguas

- LEGALES,
acueducto y desagüe
 - OBLIGATORIAS
 - RECLAMACIÓN EXPRESA
 - INDEMNIZACIÓN
- NATURALES,
escurrimiento
 - UN TIPO DE LAS LEGALES
 - CARÁCTER DE LIMITACIÓN
 - CONDICIONES NATURALES
 - NO INDEMNIZACIÓN
- VOLUNTARIAS
 - TÍTULO O PRESCRIPCIÓN
 - CONSENTIMIENTO MUTUO
 - INDEMNIZACIÓN
 - EXCEPCIONALIDAD

IX – SERVIDUMBRE LEGAL DE PASO

Art. 581.-

El propietario de un predio enclavado, y que no tiene salida a la calle o camino público, puede reclamar paso por los predios vecinos para la explotación del suyo, pagando el valor del terreno necesario y resarciendo todo otro perjuicio.

tipos de enclavamiento

- **INVOLUNTARIO, art. 581:** El propietario de un predio enclavado y que no tiene salida a la calle o camino público, puede reclamar paso por los predios vecinos para la explotación del suyo, pagando el valor del terreno necesario y resarciendo todo otro perjuicio.
- **VOLUNTARIO, art. 587:** Si se vende o permuta alguna parte de un predio o si se adjudica a cualquiera de los que lo poseían pro indiviso, y en consecuencia esta parte viene a quedar separada del camino; se entenderá concedida a favor de ella una servidumbre de paso sin indemnización alguna.
- **ACCIDENTAL, art. 588:** Si el camino público se pusiere accidentalmente intransitable, sea cual fuere la causa, los propietarios contiguos deberán dar paso por su fundo, durante el tiempo indispensable para la compostura del camino; salvo el derecho a ser indemnizados convencionalmente o a juicio de peritos por la respectiva Junta Económico Administrativa.

X - DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS DUEÑOS

Art. 639.-

El que goza de una servidumbre puede hacer las obras indispensables para ejercerla, pero a su costa, si no se ha establecido lo contrario y aun cuando el dueño del predio sirviente se haya obligado a hacerlas o repararlas, se podrá exonerar de la obligación, abandonando la parte del predio en que deban hacerse o conservarse las obras.

Art. 621.-

Cada cual podrá constituir en su predio las servidumbres que quiera, y adquirirlas sobre los predios vecinos, con la voluntad de sus propietarios, con tal que no se dañe con ellas al orden público ni se contravenga a las leyes.

dueño del predio dominante:

- hacer las obras indispensables para ejercerla, art. 639
- usar de la servidumbre con moderación, art. 640

dueño del predio sirviente:

- no puede alterar las condiciones de la servidumbre, art. 641
- dimensiones de la senda, carrera o camino (1, 4 y 8 mts), art. 642

XI - EXTINCIÓN

Art. 643.-

Las servidumbres se extinguen:

cómo se extinguen

- 1º. Consolidación de los predios
- 2º. Renuncia
- 3º. Resolución del derecho
- 4º. Llegada del día o la condición
- 5º. No uso durante 10 años
- 6º. Imposibilidad de uso

FIN