

## TITULO SEXTO De las servidumbres

### CAPITULO I Disposiciones generales

ARTÍCULO 1057. La servidumbre es un gravamen real impuesto sobre un inmueble en beneficio de otro perteneciente a distinto dueño.

El inmueble a cuyo favor está constituida la servidumbre, se llama predio dominante; el que la sufre, predio sirviente.

Las servidumbres constituyen formas de desmembración de la propiedad, importantes por la utilidad que presentan para el mejor aprovechamiento o beneficio de ciertos predios. Rojina Villegas las define como: "gravámenes reales que se imponen en favor del dueño del predio y a cargo de otro fondo propiedad de distinto dueño, para beneficio o mayor utilidad del primero". (Rojina Villegas, Rafael, *Derecho civil mexicano*, México, Antigua Librería Robredo, 1954, t. II, "Derechos reales y posesión", p. 465).

El beneficiado con la servidumbre ejercita su derecho directa e inmediatamente sobre una cosa para su aprovechamiento parcial y esos derechos son oponibles a todo mundo como sujeto universal pasivo y a un sujeto pasivo determinado que es el dueño del predio sirviente. Como en toda desmembración se originan relaciones jurídicas concretas entre el que conserva el dominio y el que se aprovecha, como acontece en las servidumbres.

El gravamen real se constituye sobre el fundo sirviente y es parte integrante del fundo dominante; pero el que se diga predio dominante no ha de inducir a considerar el propio fundo como titular a modo de persona jurídica, sino que es titular del derecho el que en un momento sea propietario del fundo dominante y se impone al dueño del fundo sirviente. Por tal motivo, los predios deben pertenecer a distintos dueños, no pueden constituirse servidumbres sobre cosas de propiedad propia.

El contenido de la servidumbre es el beneficio, provecho o utilidad para el dueño de un predio en relación con el mismo y la limitación o restricción en el dominio del propietario del fundo sirviente.

I.B.S.

**ARTÍCULO 1058.** 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.

La obligación del propietario del predio sirviente consiste generalmente en un no hacer o en tolerar, p.e., la obligación de no edificar, de no levantar una construcción a determinada altura o de permitir el paso a través del predio sirviente. Sin embargo, la obligación también puede consistir en la ejecución de un hecho cuando esté expresamente determinado por la ley, como en el caso del a. 937 del CC que autoriza al propietario de un predio a exigir de los dueños de los predios vecinos, que tengan aguas sobrantes, le proporcionen la necesaria; o cuando se haya establecido la obligación de ejecutar un acto a través de una servidumbre voluntaria en los términos del a. 1109 CC.

I.B.S.

**ARTÍCULO 1059.** Las servidumbres son continuas o discontinuas; aparentes o no aparentes.

Existen también otros criterios que clasifican a las servidumbres en legales y voluntarias o en servidumbres sobre predios de dominio público y sobre predios particulares, etc.

Tomando en cuenta la clasificación de este artículo se pueden distinguir cuatro grupos de servidumbres: continuas aparentes y no aparentes; y discontinuas aparentes y no aparentes.

I.B.S.

**ARTÍCULO 1060.** Son continuas aquellas cuyo uso es o puede ser incesante sin la intervención de ningún hecho del hombre.

El ejercicio de las servidumbres continuas no exige actos repetitivos y sucesivos, consiste en una situación natural, en un estado de cosas ventajoso, que una vez establecido dura para siempre. Ejemplo de estas servidumbres son las de desagüe o escurrimiento por el declive natural de los predios que se ejercita sin la necesidad de actos del hombre. (Ver comentario al a. 1061 del CC).

I.B.S.

**ARTÍCULO 1061.** Son discontinuas aquellas cuyo uso necesita de algún hecho actual del hombre.

Cuando existen servidumbres discontinuas, el propietario del predio dominante ejercita ciertos actos sobre el sirviente v. gr. la servidumbre de paso, y la de extracción de aguas o materiales.

El término de servidumbre continua o discontinua puede inducir a error en el sentido de creerse que la servidumbre continua debe ejercitarse en forma ininterrumpida y la discontinua sólo en ciertos momentos. Esta distinción no es exacta, la servidumbre continua puede no ejercitarse constantemente p.e., la servidumbre de desagüe de aguas pluviales, se ejercita únicamente en la temporada de lluvias; en cambio una servidumbre discontinua de desagüe por la extracción de aguas debido a la actividad humana, podría ejercitarse en forma permanente. Por ese motivo sería preferible clasificar las servidumbres en las que se ejercen sin la actividad del hombre y aquellas que requieren de esa actividad. (Rojina Villegas, *Derecho civil mexicano*, México, Antigua Librería Robredo, 1954, t. II, p. 474).

I.B.S.

**ARTÍCULO 1062.** Son aparentes las que se anuncian por obras o signos exteriores, dispuestos para su uso y aprovechamiento.

Son servidumbres aparentes las que su ejercicio se manifiesta por un signo exterior como un camino o una ventana.

I.B.S.

**ARTÍCULO 1063.** Son no aparentes las que no presentan signo exterior de su existencia.

Las servidumbres no aparentes no requieren de la existencia de signos exteriores como las de no edificar, o de no levantar una pared a determinada altura.

I.B.S.

**ARTÍCULO 1064.** Las servidumbres son inseparables del inmueble a que activa o pasivamente pertenecen.

La característica manifestada en el texto de ese artículo deriva de que la servidumbre es un derecho real. A pesar de que exista cambio en la titularidad de la propiedad en el predio sirviente, la servidumbre, es inseparable del predio.

En ampliación de este precepto el a. 2898, fr. III, del CC expresa que no se pueden hipotecar las servidumbres a no ser que se hipotequen juntamente con el predio dominante, ni pueden ser embargadas separadamente de éste a. 544, fr. XI del CPC.

I.B.S.

**ARTÍCULO 1065.** Si los inmuebles mudan de dueño, la servidumbre continúa, ya activa, ya pasivamente, en el predio u objeto en que estaba constituida, hasta que legalmente se extinga.

Las servidumbres se constituyen en relación y beneficio de cierto predio, por consiguiente, como los predios no se extinguen con los cambios de propiedad, la servidumbre continúa.

La servidumbre entre los derechos reales de propiedad desmembrados son perpetuos; esa perpetuidad deviene de su carácter accesorio que las une a la propiedad de un predio (el dominante) y que son útiles para el mejor aprovechamiento del mismo.

Sin embargo, la perpetuidad de las servidumbres no es esencial, sólo natural, es decir, puede ser suprimida por un convenio contrario o establecerse por un tiempo limitado. La naturaleza misma impone en ciertos casos el carácter temporal de la servidumbre p.e. el derecho de paso para extracción de materiales.

I.B.S.

**ARTÍCULO 1066.** Las servidumbres son indivisibles. Si el predio sirviente se divide entre muchos dueños, 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 muchos, cada porcionero puede usar por entero de la servidumbre, no variando el lugar de su uso, ni agravándolo de otra manera. Mas si la servidumbre se hubiere establecido en favor de una sola de las partes del predio dominante, sólo el dueño de ésta podrá continuar disfrutándola.

Cuando un fundo pertenece a varias personas se podrá establecer servidumbre voluntaria sobre el predio o en su provecho sólo con el consentimiento de todos los propietarios, la servidumbre no puede establecerse ni activa ni pasivamente sobre o en favor de una parte indivisa, ni puede extinguirse por voluntad o por hechos de uno solo o algunos de los copropietarios.

En el caso de que la servidumbre se localice en una parte del predio sirviente como el derecho de usar un camino, un horno, un pozo, etc. y éste se divida, se liberarán todas aquellas partes del predio en las que no se ejercite la servidumbre.

I.B.S.

**ARTÍCULO 1067. Las servidumbres traen su origen de la voluntad del hombre o de la ley; las primeras se llaman voluntarias y las segundas legales.**

Esta clasificación de las servidumbres tiene su base en los distintos orígenes de este derecho real. Las servidumbres legales o forzosas son aquellas impuestas por la ley, se subdividen a su vez en naturales y legales en sentido estricto. Son naturales las impuestas por la ley en razón de la situación natural de los predios; son legales en *estricto sensu* las que impone el legislador para beneficio particular o colectivo. Las servidumbres de desagüe son ejemplo de las naturales siempre que el predio sirviente se encuentre en un plano inferior con relación al dominante y las aguas pluviales tengan necesariamente que escurrir hacia el predio inferior.

Para las servidumbres voluntarias se admite la autonomía de la voluntad como principio general, es decir, se estará en lo estatuido libremente, ya sea en un contrato o en un acto unilateral de voluntad. Puede el dueño de un predio sirviente fijar por contrato o por acto unilateral, las modalidades y condiciones a que se sujetará una servidumbre que grave a su predio, así como las formas de uso y las restricciones que juzgue conveniente, con la salvedad de que las estipulaciones no sean contrarias a las leyes de orden público.

I.B.S.

## **CAPITULO II**

### **De las servidumbres legales**

**ARTÍCULO 1068. Servidumbre legal es la establecida por la ley, teniendo en cuenta la situación de los predios y en vista de la utilidad pública y privada conjuntamente.**

En términos de este artículo, las servidumbres legales se establecen cuando representan conjuntamente una utilidad pública y privada; sin embargo, la doctrina divide las servidumbres en legales de interés público y de interés privado y Rojina Villegas define a las servidumbres legales como "aquellas impuestas por la ley como consecuencia natural de la situación de los predios y tomando en cuenta un interés particular o colectivo".

El a. 1070 del CC expresa que todo lo concerniente a las servidumbres establecidas para la utilidad pública o comunal, se regirá por las leyes y reglamentos especiales y en su defecto por las disposiciones de este título: estableciendo una diferencia entre servidumbres por razones de una utilidad pública, regidas por leyes y reglamentos especiales y a falta de éstos por las disposiciones del CC y las que protegen un interés privado para las que no existe una reglamentación especial. El a. 1130 del mismo ordenamiento, reconociendo la distinción entre ambas servidumbres, expresa que las legales establecidas por utilidad pública o

comunal se pierden por el no uso durante cinco años. Si bien en ciertos casos es difícil distinguir entre la utilidad pública y la privada, en otros podemos reconocer claramente el interés privado, como la servidumbre de paso que se establece en favor del dueño de una finca o heredad enclavada entre otras ajenas, sin salida a la vía pública.

I.B.S.

**ARTÍCULO 1069.** Son aplicables a las servidumbres legales lo dispuesto en los artículos del 1119 al 1127, inclusive.

Los aa. del 1119 al 1127 se aplican supletoriamente cuando en las servidumbres voluntarias, los propietarios de los predios no establecen los derechos y las obligaciones recíprocas. Estas mismas disposiciones rigen a las servidumbres legales.

I.B.S.

**ARTÍCULO 1070.** Todo lo concerniente a las servidumbres establecidas para la utilidad pública o comunal, se regirá por las leyes y reglamentos especiales y, en su defecto, por las disposiciones de este Título.

Existe abundante y diversificada legislación administrativa que establece servidumbres en vista a una utilidad pública o comunal. (LFA, LVGC, LDU, LFAH, LGBN, etc.) En relación con los aa. 844, 1130, 1131 frs. I y II, ver comentarios a los aa. 1068 y ss. del CC.

I.B.S.

### **CAPÍTULO III**

#### **De la servidumbre legal de desagüe**

**ARTÍCULO 1071.** Los predios inferiores están sujetos a recibir aguas que naturalmente, o como consecuencia de las mejoras agrícolas o industriales que se hagan, caigan de los superiores, así como la piedra o tierra que arrastren en su curso.

Este precepto se aplica cuando existe un distinto nivel entre dos predios. La servidumbre establecida permite al dueño del predio superior desembarazarse de las aguas, así como de las piedras que arrastren en su curso, que le estorben o le sean nocivas. El dueño del predio inferior debe recibir las aguas que caigan

naturalmente o como consecuencia de obras ejecutadas por el hombre como son las mejoras agrícolas o industriales.

I.B.S.

**ARTÍCULO 1072.** Cuando los predios inferiores reciban las aguas de los superiores a consecuencia de las mejoras agrícolas o industriales hechas a éstos, los dueños de los predios sirvientes tienen derecho de ser indemnizados.

Si la servidumbre es natural, los dueños de los predios inferiores reciben las aguas que por declive natural caen de los predios superiores, no reciben indemnización; en cambio, en los casos de desagüe originado por actos del hombre, si tienen derecho a ella.

I.B.S.

**ARTÍCULO 1073.** Cuando un predio rústico o urbano se encuentre enclavado entre otros, estarán obligados los dueños de los predios circunvecinos a permitir el desagüe del central. Las dimensiones y dirección del conducto de desagüe, si no se ponen de acuerdo los interesados, se fijarán por el juez, previo informe de peritos y audiencia de los interesados, observándose, en cuanto fuere posible, las reglas dadas para la servidumbre de paso.

Esta forma de servidumbre se crea en favor del propietario de un predio enclavado entre otros que no tiene posibilidades de desaguarse sino a través de uno de ellos.

Alguno de los dueños de los predios circunvecinos debe permitir el paso del agua. La elección del predio y las dimensiones del canal, por el cual pase al agua, se hará por acuerdo de los interesados. Si éstos no se ponen de acuerdo, la determinación la hará el juez, quien tomará la decisión con vista en el informe de peritos.

I.B.S.

**ARTÍCULO 1074.** El dueño de un predio en que existan obras defensivas para contener el agua, o en que por la variación del curso de ésta sea necesario construir nuevas, está obligado, a su elección, o a hacer las reparaciones o construcciones, o a tolerar que sin perjuicio suyo las

hagan los dueños de los predios que experimenten o estén inminentemente expuestos a experimentar el daño, a menos que las leyes especiales de policía le impongan la obligación de hacer las obras.

Este precepto lo mismo se refiere al dueño de un predio dominante que al propietario del predio sirviente. Las obras defensivas se ejecutan en el predio en que sean necesarias y deben practicarse por todos aquellos beneficiados con la servidumbre, soportando en proporción los gastos de las obras.

I.B.S.

**ARTÍCULO 1075.** Lo dispuesto en el artículo anterior es aplicable al caso en que sea necesario desembarazar algún predio de las materias cuya acumulación o caída impida el curso del agua con daño o peligro de tercero.

Ver comentario al a. 1074 del CC.

I.B.S.

**ARTÍCULO 1076.** Todos los propietarios que participen del beneficio proveniente de las obras de que tratan los artículos anteriores, están obligados a contribuir al gasto de su ejecución en proporción a su interés y a juicio de peritos. Los que por su culpa hubieren ocasionado el daño, serán responsables de los gastos.

Las obras a que se refieren los artículos anteriores benefician a ciertos propietarios en razón de lo cual están obligados a soportar los gastos de las obras; si además por culpa de esos propietarios se ocasiona un daño serán responsables de su reparación.

I.B.S.

**ARTÍCULO 1077.** Si las aguas que pasan al predio sirviente se han vuelto insalubres por los usos domésticos o industriales que de ellas se haya hecho, deberán volverse inofensivas a costa del dueño del predio dominante.

Cuando la servidumbre se debe a actos del hombre como mejoras agrícolas o industriales, existe la obligación para el dueño del predio dominante de volver inofensivas las aguas insalubres que por uso doméstico o industrial pasen al



predio sirviente. El dueño del predio sirviente tiene el deber de reportar el paso de las aguas y el derecho de exigir que las vuelvan inofensivas.

I.B.S.

## **CAPÍTULO IV**

### **De la servidumbre legal de acueducto**

**ARTÍCULO 1078.** El que quiera usar agua de que pueda disponer, tiene derecho a hacerla pasar por los fundos intermedios, con obligación de indemnizar a sus dueños, así como a los de los predios inferiores sobre los que se filtren o caigan las aguas.

El uso del indispensable líquido supone que el futuro beneficiario se encuentra en la posibilidad de disponer de ese natural elemento porque corren a su cargo los gastos de captación y conducción. Aparte de ello, el beneficiario tiene la obligación de reparar los daños que eventualmente ocasione en los predios sirvientes. Asimismo, esta obligación se extiende a aquellas otras propiedades que resulten afectadas por la filtración o caída de las aguas.

I.G.G. y J.A.M.G.

**ARTÍCULO 1079.** Se exceptúan de la servidumbre que establece el artículo anterior, los edificios, sus patios, jardines y demás dependencias.

La facultad que confiere el precepto inmediato anterior, tiene limitaciones. Ellas se refieren a los edificios, patios, jardines y demás dependencias, según la expresión literal del artículo en cita. Pero esta limitación legal no excluye necesariamente la posibilidad de un arreglo convencional con el dueño del predio sirviente, en tanto el beneficio garantice o repare a satisfacción los daños que pudiera causar la instalación del acueducto.

I.G.G. y J.A.M.G.

**ARTÍCULO 1080.** El que ejercite el derecho de hacer pasar las aguas de que trata el artículo 1078 está obligado a construir el canal necesario en los predios intermedios, aunque haya en ellos canales para el uso de otras aguas.

Es ésta una disposición que necesariamente evoca la posibilidad del arreglo convencional entre los dueños de las heredades. Un principio de sana economía

aconseja evidentemente la utilización de los recursos disponibles y en este caso realmente existe la posibilidad de aprovechar intensivamente los canales ya existentes, previa la conformidad de la persona que los haya construido, y probablemente esto sea menos gravoso al dueño del predio sirviente, sin que ello sea en mayor detrimento del predio dominante.

I.G.G. y J.A.M.G.

**ARTÍCULO 1081.** El que tiene en su predio un canal para el curso de aguas que le pertenecen, puede impedir la apertura de otro nuevo, ofreciendo dar paso por aquél, con tal de que no cause perjuicio al dueño del predio dominante.

El principio de economía a que se alude en el comentario anterior se recoge en este otro artículo al conceder facultades al dueño del predio sirviente para evitar la apertura de un canal innecesario por la presencia de otro más antiguo. El precepto acota esta facultad con un excesivo celo en beneficio del dueño del predio dominante, pero es obvio que la regulación convencional y voluntaria del asunto supera la minuciosidad del detalle en la previsión legal.

J.A.M.G.

**ARTÍCULO 1082.** También se deberá conceder el paso de las aguas a través de los canales y acueductos del modo más conveniente, con tal de que el curso de las aguas que se conducen por éstos y su volumen, no sufra alteración, ni las de ambos acueductos se mezclen.

El empleo de la expresión "del modo más conveniente" en este precepto no hace más que reconocer la necesaria limitación del legislador para prever la diversidad de combinaciones y modalidades que en la práctica puede adoptar la conducción más económica de las aguas. En esta misma consideración, parece superflua la preocupación del legislador por impedir que el curso y volumen de las aguas no sufra alteración y que tampoco se mezclen. En estos últimos casos es previsible esperar con mayor razón que los interesados adopten arreglos que, por encima de estos detalles, signifiquen simplemente el mejor aprovechamiento de los recursos disponibles.

I.G.G. y J.A.M.G.

**ARTÍCULO 1083.** En el caso del artículo 1078, si fuere necesario hacer pasar el acueducto por un camino, río o torrente

públicos, deberá indispensable y previamente obtenerse el permiso de la autoridad bajo cuya inspección estén el camino, río o torrente.

La obtención "indispensable y previa" del permiso de la autoridad para la conducción de las aguas por caminos, ríos o torrentes públicos, no busca sino la protección del interés colectivo que necesariamente existe en estos casos.

J.A.M.G.

**ARTÍCULO 1084.** La autoridad sólo concederá el permiso con entera sujeción a los reglamentos respectivos, y obligando al dueño del agua a que la haga pasar sin que el acueducto impida, estreche, ni deteriore el camino, ni embarace o estorbe el curso del río o torrente.

Por su parte, estas disposiciones —de sentido común— seguramente se encuentran reguladas en forma mucho más amplia en las disposiciones legales específicas que en este sentido norman la actividad de los ayuntamientos, delegaciones políticas y autoridades especiales como la SAHOP.

J.A.M.G.

**ARTÍCULO 1085.** El que sin dicho permiso previo, pasare el agua o la derramare sobre el camino, quedará obligado a reponer las cosas a su estado antiguo y a indemnizar el daño que a cualquiera se cause, sin perjuicio de las penas impuestas por los reglamentos correspondientes.

La necesaria reparación del daño y el pago de la indemnización que establece este artículo se regulan de conformidad con las normas generales previstas en los aa. 1910 y ss de este mismo cuerpo legal y, eventualmente, por los reglamentos específicos.

J.A.M.G.

**ARTÍCULO 1086.** El que pretenda usar del derecho cosingando en el artículo 1078, debe previamente:

I.—Justificar que puede disponer del agua que pretende conducir;

II.—Acreditar que el paso que solicita es el más conveniente para el uso a que destina el agua;

III.—Acreditar que dicho paso es el menos oneroso para los predios por donde debe pasar el agua;

IV.—Pagar el valor del terreno que ha de ocupar el canal, según estimación de peritos y un diez por ciento más;

V.—Resarcir los daños inmediatos, con inclusión del que resulte por dividirse en dos o más partes el predio sirviente, y de cualquier otro deterioro.

El dueño del futuro predio dominante está obligado a la satisfacción de los requisitos que en este precepto se enumeran, precisamente ante el dueño del predio sirviente. En rigor, los requisitos consignados en las frs. II y III se resuelven en uno solo porque ambos están íntimamente vinculados. Es obvio que en la mayoría de los casos, la estimación de peritos exigida por la fr. IV del artículo en cita será innecesaria porque en la práctica resulta que los interesados prefieren acudir, en caso de divergencia, a las autoridades del lugar, como jueces o presidentes municipales e incluso a la convencionalmente aceptada opinión de personas que sin detentar poder oficial, poseen cierta autoridad social política o económica generalmente reconocida.

I.G.G. y J.A.M.G.

**ARTÍCULO 1087.** En el caso a que se refiere el artículo 1081, el que pretenda el paso de aguas deberá pagar, en proporción a la cantidad de éstas, el valor del terreno ocupado por el canal en que se introducen y los gastos necesarios para su conservación, sin perjuicio de la indemnización debida por el terreno que sea necesario ocupar de nuevo, y por los otros gastos que ocasione el paso que se le concede.

En este caso, el dueño del predio dominante solamente se encuentra obligado a pagar una parte proporcional del valor del terreno ocupado por el canal ya existente, de conformidad con el volumen de las aguas desplazadas. Ello se entiende sin perjuicio de la ocupación posterior de terrenos previo el pago de la indemnización correspondiente al dueño del predio sirviente por los daños que con ello se le causen de nueva cuenta.

I.G.G. y J.A.M.G.

**ARTÍCULO 1088.** La cantidad de agua que pueda hacerse pasar por un acueducto establecido en predio ajeno, no tendrá otra limitación que la que resulte de la capacidad que por las

dimensiones convenidas se haya fijado al mismo acueducto.

En virtud de la amplitud del sentido que tiene este precepto, la servidumbre de acueducto puede comprender desde fines domésticos hasta industriales.

I.G.G. y J.A.M.G.

**ARTÍCULO 1089.** Si el que disfruta del acueducto necesitare ampliarlo, deberá costear las obras necesarias y pagar el terreno que nuevamente ocupe y los daños que cause, conforme a lo dispuesto en los incisos IV y V del artículo 1086.

La ampliación del conducto de las aguas sigue lógicamente las mismas reglas exigidas para su instalación.

I.G.G. y J.A.M.G.

**ARTÍCULO 1090.** La servidumbre legal establecida por el artículo 1078 trae consigo el derecho de tránsito para las personas y animales, y el de conducción de los materiales necesarios para el uso y reparación del acueducto, así como para el cuidado del agua que por él se conduce; observándose lo dispuesto en los artículos del 1099 al 1104, inclusive.

El derecho de paso de las aguas implica también el de tránsito de personas o animales, y este precepto no hace más que establecer las facultades que tiene el dueño del predio dominante que surgen precisamente de la servidumbre de acueducto. Ello implica asimismo la inováción de las disposiciones legales comprendidas en los aa. 1099 al 1104 que se refieren a la servidumbre legal de paso. (Véase comentario al a. 1094).

I.G.G. y J.A.M.G.

**ARTÍCULO 1091.** Las disposiciones concernientes al paso de las aguas, son aplicables al caso en que el poseedor de un terreno pantanoso quiera desecarlo o dar salida por medio de cauces a las aguas estancadas.

Por analogía, todas estas disposiciones pueden aplicarse al caso de la rehabilitación de terrenos pantanosos o de aguas estancadas, pero realmente se percibe en

el precepto la ausencia de disposición alguna que proteja la salubridad del predio por la irrupción de las aguas estancadas.

I.G.G. y J.A.M.G.

**ARTÍCULO 1092.** Todo el que se aproveche de un acueducto, ya pase por terreno propio, ya por ajeno, debe construir y conservar los puentes, canales, acueductos subterráneos y demás obras necesarias para que no se perjudique el derecho de otro.

Estas disposiciones accesorias no consagran sino la obligación legal, por parte del dueño del predio dominante, de reponer las cosas al estado que guardaban antes de la construcción del acueducto.

J.A.M.G.

**ARTÍCULO 1093.** Si los que se aprovecharen fueren varios, la obligación recaerá sobre todos en proporción de su aprovechamiento, si no hubiere prescripción o convenio en contrario.

Aunque inicialmente el precepto habla de la obligación mancomunada de los beneficiarios, dicha imposición debe entenderse en ausencia de prescripción o convenio expreso, y con esto la ley reconoce la preferencia que otorga a la regulación convencional, mucho más flexible y práctica que la abstracta previsión legal.

I.G.G. y J.A.M.G.

**ARTÍCULO 1094.** Lo dispuesto en los dos artículos anteriores comprende la limpia, construcciones y reparaciones para que el curso del agua no se interrumpa.

Es obvio que la obligación del dueño o dueños del predio dominante no se reduce simplemente a la construcción del acueducto, sino que se extiende naturalmente a su mantenimiento y conservación.

J.A.M.G.

**ARTÍCULO 1095.** La servidumbre de acueducto no obsta para que el dueño del predio sirviente pueda cerrarlo y cercarlo, así como edificar sobre el mismo acueducto de manera que

**éste no experimente perjuicio, ni se imposibiliten las reparaciones y limpieas necesarias.**

A pesar de la instalación del acueducto es claro que, de todas formas, el dueño del predio sirviente mantiene incólume su derecho de propiedad respecto a las fracciones restantes e incluso a edificar sobre el mismo acueducto en tanto éste no sufra daño.

Esta última hipótesis puede plantear un curioso caso de conflicto de derechos si el beneficiado por el acueducto pretende ostentarse como dueño de un terreno o de una fracción de terreno por el que, después de todo, ha pagado su valor real y hasta un diez por ciento más, según la fr. IV del a. 1086. Pero es claro que esta pretensión resulta injustificada porque, siendo un gravamen real, de ninguna manera puede alcanzar la categoría de propiedad, salvo, en virtud de consolidación.

J.A.M.G.

**ARTÍCULO 1096. Cuando para el mejor aprovechamiento del agua de que se tiene derecho de disponer, fuere necesario construir una presa y el que haya de hacerlo no sea dueño del terreno en que se necesite apoyarla, puede pedir que se establezca la servidumbre de un estribo de presa, previa la indemnización correspondiente.**

Estrechamente vinculado a la capacidad de disposición emanada del derecho de servidumbre de acueducto, puede existir la necesidad de construir un estanque o presa que posibilite la captación y almacenamiento de las aguas para su mejor aprovechamiento en presas o aljibes.

Cuando para construir la presa sea necesario apoyar el contrafuerte o pared de refuerzo de uno de los muros de la presa, en un terreno ajeno al dueño de la misma; se podrá constituir una servidumbre que se denomina estribo de presa, en el predio contiguo en donde se asienta el nuevo refuerzo de la presa. El dueño del predio dominante deberá pagar al propietario del predio sirviente una congrua indemnización por el uso de la porción de terreno donde se apoya el estribo.

I.G.G. y J.A.M.G.

## **CAPITULO**

### **De la servidumbre legal de paso**

**ARTÍCULO 1097. El propietario de una finca o heredad enclavada entre otras ajenas sin salida a la vía pública, tiene derecho**

de exigir paso, para el aprovechamiento de aquélla por las heredades vecinas, sin que sus respectivos dueños puedan reclamarle otra cosa que una indemnización equivalente al perjuicio que les ocasione este gravamen.

Las nuevas disposiciones dictadas por la SAHOP ya no consideran ahora como mera facultad dispositiva del dueño del predio dominante la exigencia de un corredor de acceso, sino que ello se establece como obligación del dueño del predio sirviente incluso antes de la constitución misma de la propiedad.

La valorización del perjuicio y su correspondiente indemnización económica son problemas que en la práctica pueden resolverse en forma convencional, pero será frecuente la presencia de discrepancias, sobre todo por la limitación del dueño del predio sirviente que legalmente se encuentra obligado a la concesión del paso exigido.

I.G.G. y J.A.M.G.

**ARTÍCULO 1098.** La acción para reclamar esta indemnización es prescriptible; pero aunque prescriba, no cesa por este motivo el paso obtenido.

El término para prescribir se encuentra regulado en el a. 1159 de este mismo cuerpo legal, que se refiere al caso normal de liberación de obligaciones.

I.G.G. y J.A.M.G.

**ARTÍCULO 1099.** El dueño del predio sirviente tiene derecho de señalar el lugar en donde haya de constituirse la servidumbre de paso.

En la mayoría de los casos no habrá necesidad de hacer una obra especial para constituir la servidumbre y probablemente sólo bastará la apertura de una puerta en el cercado del predio o en la barda divisoria. Sea como fuere, el dueño del predio sirviente tiene la facultad de señalar el lugar en donde haya de establecerse, pero es claro que un sano criterio debe también atender a la opinión del dueño del predio dominante y a las circunstancias específicas en que la servidumbre tenga lugar.

I.G.G. y J.A.M.G.



**ARTÍCULO 1100.** Si el juez califica el lugar señalado de impracticable o de muy gravoso al predio dominante, el dueño del sirviente debe señalar otro.

La decisión del señalamiento del lugar atendiendo a las circunstancias comentadas en el artículo anterior seguramente evitará la intervención judicial en casos que realmente son innecesarios.

J.A.M.G.

**ARTÍCULO 1101.** Si este lugar es calificado de la misma manera que el primero, el juez señalará el que crea más conveniente, procurando conciliar los intereses de los dos predios.

Pero si no hay más remedio será el juez el que definitivamente decida el lugar donde deba establecerse la servidumbre de paso, procurando, como dice el precepto, "conciliar los intereses de los predios".

J.A.M.G.

**ARTÍCULO 1102.** Si hubiere varios predios por donde pueda darse el paso a la vía pública, el obligado a la servidumbre será aquel por donde fuere más corta la distancia, siempre que no resulte muy incómodo y costoso el paso por ese lugar. Si la distancia fuere igual, el juez designará cuál de los dos predios ha de dar el paso.

Nuevamente la decisión en este caso deberá necesariamente atender a las circunstancias específicas de hecho (distancia corta, paso cómodo y no costoso) y a razonamientos de sentido común que no puedan ser soslayados.

J.A.M.G.

**ARTÍCULO 1103.** En la servidumbre de paso, el ancho de éste será el que baste a las necesidades del predio dominante, a juicio del juez.

El legislador exige aquí una intervención judicial cuando no se logra el acuerdo de los interesados, siempre preferible a la intervención judicial.

I.G.G. y J.A.M.G.

**ARTÍCULO 1104.** En caso de que hubiere habido antes comunicación entre la finca o heredad y alguna vía pública, el paso sólo se podrá exigir a la heredad o finca por donde últimamente lo hubo.

Hay seguramente buenas razones que puedan aconsejar el empleo de la vía anterior para ubicar allí, donde antes existió la servidumbre de paso, la nueva que haya de constituirse; pero es claro que una semejante disposición no puede entenderse en un sentido rígido que imposibilite toda elección alternativa que bien podría resultar económicamente más conveniente.

I.G.G. y J.A.M.G.

**ARTÍCULO 1105.** El dueño de un predio rústico tiene derecho, mediante la indemnización correspondiente, de exigir que se le permita el paso de sus ganados por los predios vecinos, para conducirlos a un abrevadero de que pueda disponer.

La servidumbre legal de paso no se limita solamente al tránsito de personas, al menos en el caso de los predios rústicos donde con frecuencia será necesario el traslado de animales, aperos o instrumentos de labranza y los productos mismos del campo.

J.A.M.G.

**ARTÍCULO 1106.** El propietario de árbol o arbusto contiguo al predio de otro, tiene derecho de exigir de éste que le permita hacer la recolección de los frutos que no se pueden recoger de su lado, siempre que no se haya usado o no se use del derecho que conceden los artículos 847 y 848; pero el dueño del árbol o arbusto es responsable de cualquier **daño que cause** con motivo de la recolección.

Haciendo uso del derecho consignado en los aa. 847 y 848, el vecino pudo haber pedido que se arrancaran los árboles plantados a menos de dos metros de distancia de la línea divisoria, o de un metro si se trataba de arbustos, pero es claro que un principio de economía e, incluso, de buena voluntad, aconsejará mejor la recolección compartida de los frutos producidos.

J.A.M.G.

**ARTÍCULO 1107.** Si fuere indispensable para construir o reparar algún edificio pasar materiales por predio ajeno o colocar en él andamios u otros objetos para la obra, el dueño de este predio estará obligado a consentirlo, recibiendo la indemnización correspondiente al perjuicio que se le irrogue.

Con semejante disposición a la consignada en el a. 1105, este artículo preve la posibilidad del traslado de materiales para la reparación de edificios en construcción que normalmente estarán enclavados en lugares urbanos, sin descartar la posibilidad de su ubicación en medios rurales. La indemnización que este precepto establece para el dueño del predio sirviente no tiene que traducirse necesariamente en una reparación de carácter económico, y en la mayoría de los casos la satisfacción será plena con la reposición de las cosas al estado en que se encontraban antes del tránsito de los materiales y la limpieza que eventualmente sea necesaria al final del mismo.

J.A.M.G.

**ARTÍCULO 1108.** Cuando para establecer comunicaciones telefónicas particulares entre dos más a fincas (sic) o para conducir energía eléctrica a una finca, sea necesario colocar postes y tender alambres en terrenos de una finca ajena, el dueño de ésta tiene obligación de permitirlo, mediante la indemnización correspondiente. Esta servidumbre trae consigo el derecho de tránsito de las personas y el de conducción de los materiales necesarios para la construcción y vigilancia de la línea.

La exigencia de una indemnización por la colocación de postes y el tendido de líneas de conducción eléctrica o telefónica resulta más bien superflua ante el evidente beneficio que supondrá el aprovechamiento de esos mismos recursos para el dueño del predio sirviente. En consecuencia, la rígida y, al parecer, mecánica y rutinaria imposición de la indemnización respectiva, parece separada del contexto de las situaciones fácticas en que la misma debe necesariamente ubicarse.

J.A.M.G.

## CAPITULO VI

### De las servidumbres voluntarias

**ARTÍCULO 1109.** 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 derechos de tercero.

El establecimiento de las servidumbres voluntarias es derivado del ejercicio del derecho de propiedad por lo tanto tiene las mismas limitaciones que éste y sólo esas. A ello se debe que el legislador no realizara una clasificación exhaustiva, de servidumbres voluntarias, de esta manera el propietario puede establecerlas en los términos que desea dentro del marco jurídico en el que ha de ejercitarse el derecho de propiedad. (Véase a. 830 CC y 27 constitucional).

A.E.P.D. y N.

**ARTÍCULO 1110.** Sólo pueden constituir servidumbres las personas que tienen derecho de enajenar; los que no pueden enajenar inmuebles sino con ciertas solemnidades o condiciones, no pueden, sin ellas, imponer servidumbres sobre los mismos.

Dentro de las limitaciones a que se refiere el precepto anterior se encuentran las de los requisitos de validez de todo acto jurídico: la capacidad de ejercicio y la formalidad. Este numeral se refiere, incluso a la solemnidad — elemento esencial— con la que algunos actos jurídicos han de realizarse.

La servidumbre voluntaria es un derecho real accesorio a la propiedad, sin ésta, aquélla no existe. Los gravámenes, cargas y requisitos de una, gravitan inevitablemente sobre la otra.

A.E.P.D. y N.

**ARTÍCULO 1111.** Si fueren varios los propietarios de un predio, no se podrán imponer servidumbres sino con consentimientos de todos.

El ejercicio de cualquier derecho en copropiedad requiere del consenso de cada uno de los propietarios. La servidumbre no escapa a este principio pues al constituirla en forma voluntaria no se está haciendo otra cosa sino ejercitar los derechos concedidos en el a. 830 de este ordenamiento. Y los efectos de la misma gravitarán sobre todo el predio sirviente, es decir sobre todos los copropietarios

en la proporción de su participación, en virtud de que la servidumbre es un derecho real y no personal. (Véanse aa. 992, 994 y 995).

A.E.P.D. y N.

**ARTÍCULO 1112.** Si siendo varios los propietarios, uno solo de ellos adquiere una servidumbre sobre otro predio, a favor del común, de ella podrán aprovecharse todos los propietarios, quedando obligados a los gravámenes naturales que traiga consigo y a los pactos con que se haya adquirido.

Respecto de los predios dominantes en copropiedad se aplican los mismos razonamientos que para el sirviente respecto de los derechos y cargas. Al constituirse una servidumbre a favor de un predio aprovechará a todos los copropietarios, en tanto no se divida, pues se trata de un derecho real y no de un derecho personal: favorece al predio y no a la persona. (Véanse aa. 992, 994 y 995).

A.E.P.D. y N.

## CAPITULO VII

### Cómo se adquieren las servidumbres voluntarias

**ARTÍCULO 1113.** Las servidumbres continuas y aparentes se adquieren por cualquier título legal, incluso la prescripción.

Con fundamento en este artículo se ha afirmado que las servidumbres continuas y aparentes se pueden adquirir por acto jurídico unilateral o bilateral; sin embargo la servidumbre no es apta para figurar como objeto de los contratos translativos de dominio (compraventa, permuta, donación), la servidumbre, continua y aparente, se puede constituir por contrato, por testamento o por distinción del padre de familia (ver a. 1116) o por prescripción.

S.T.A.R.

**ARTÍCULO 1114.** Las servidumbres continuas no aparentes, y las discontinuas, sean o no aparentes, no podrán adquirirse por prescripción.

La imposibilidad de usucapir las servidumbres continuas no aparentes y las discontinuas, sean o no aparentes, deriva de lo dispuesto en los aa. 1151, fr. IV y

1152 en sus frs. I, II y III. En ambos preceptos se establece el requisito de la publicidad y de la continuidad para que se tenga a la posesión como apta para prescribir.

Si la prescripción adquisitiva implica la posesión de un bien por quien aún no es su dueño, con ánimo de considerarse tal y el consiguiente abandono del mismo por parte de quien sí lo es, en un tiempo tan prolongado que resulta inexcusable su descuido, a grado tal que orilla a presumir que el poseedor goza del bien a ciencia y paciencia del dueño, es decir, que hay una aceptación tácita por parte de éste para que otro sea tenido como el verdadero dueño, cuando se posee una servidumbre no aparente, la clandestinidad del acto contradice cualquier presunción en el sentido de que el dueño del predio sirviente esté de acuerdo en considerar a otro como titular de la servidumbre, pues no puede estar de acuerdo con lo que ignora.

Por su parte, las servidumbres discontinuas no podrán adquirirse por prescripción por la sencilla razón de que el uso eventual de un derecho ajeno no implica, por parte de quien lo usa, el interés en apropiarse definitivamente de él, ni abandono por parte de su verdadero titular, pues se supone que éste lo ejercita sólo cuando el otro no lleva a cabo su normal aprovechamiento. Es decir, el dueño normalmente ejercita su derecho y el otro sólo se aprovecha eventualmente. Por otra parte, en las servidumbres discontinuas no cabe la posibilidad de computar claramente el tiempo para que se efectúe la prescripción.

S.T.A.R.

#### ARTÍCULO 1115. Al que pretenda tener derecho a una servidumbre, toca probar, aunque esté en posesión de ella, el título en virtud del cual la goza.

Este artículo contiene dos hipótesis: 1a. el que sin gozar de una servidumbre crea tener derecho a exigir su constitución, caso que se refiere solamente a la servidumbre legal, y 2a. el que gozando actualmente de la servidumbre, con derecho o sin él, pretenda que el dueño del predio sirviente se la reconozca haciendo cesar cualquier reclamación o pretensión futura, esta segunda hipótesis puede referirse tanto a servidumbres legales como a voluntarias.

La redacción del precepto no es muy satisfactoria, pues por un lado al decir "aunque esté en posesión de ella", la palabra *aunque* nos autoriza a pensar en dos posibilidades: "aunque esté en posesión de ella", o "aunque no esté en posesión de ella"; por otro lado la expresión final: "el título en virtud del cual la goza", parece excluir la posibilidad de la pretensión de un derecho que no es gozado actualmente.

Por lo anterior, creemos que el precepto debe interpretarse atendiendo a su claro espíritu, en el siguiente sentido: "Al que pretenda tener derecho a una

servidumbre, goce o no de ella, le corresponde probar el título (causa) en que funda su derecho”.

S.T.A.R.

**ARTÍCULO 1116.** La existencia de un signo aparente de servidumbre entre dos fincas, establecido o conservado por el propietario de ambas, se considera, si se enajenaren, como título para que la servidumbre continúe, a no ser que, al tiempo de dividirse la propiedad de las dos fincas, se exprese lo contrario en el título de enajenación de cualesquiera de ellas.

Consagra este precepto un modo particular de constitución de una servidumbre que se conoce como adquisición por destinación del padre de familia.

Requiere que dos predios que pertenecen a una sola persona, sean enajenados con un signo visible (aparente) de la existencia de una servidumbre entre ambos. En esa hipótesis, el título de la servidumbre está constituido: *a)* por el acto de enajenación de uno de los predios o de ambos a diferentes adquirentes, y *b)* en la conservación de los signos de la servidumbre por el propietario enajenante. La servidumbre no continúa, sino que se crea por virtud de esos hechos jurídicos. Este precepto sólo es aplicable a las servidumbres voluntarias, continuas y aparentes. (aa. 1060 y 1062).

Esta aplicación resulta congruente con la parte final del artículo, por interpretación, a *contrario sensu* de la primera parte, por esto el artículo termina diciendo: “...a no ser que, al tiempo de dividirse la propiedad de las dos fincas, se exprese lo contrario en el título de la enajenación”. Sin embargo, consideramos que si el predio que primeramente se enajena es el dominante, sin hacer referencia a la servidumbre que le favorece, ésta debe subsistir, aunque al enajenarse posteriormente el sirviente expusiere lo contrario, pues se trata de un derecho ya constituido a favor del dominante. Por lo tanto, sólo cabe la posibilidad de que se exprese lo contrario, cuando el predio que se enajena en primer lugar sea el sirviente.

S.T.A.R.

**ARTÍCULO 1117.** Al constituirse una servidumbre se entienden concedidos todos los medios necesarios para su uso; y extinguida aquélla cesan también estos derechos accesorios.

Por lo que se refiere a las servidumbres establecidas por contrato, el presente artículo es una aplicación del principio de derecho contenido en el a. 1796, según

el cual desde que el contrato se perfecciona obliga a los contratantes no sólo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a las consecuencias que, según su naturaleza son conforme a la buena fe, al uso o a la ley. Lo mismo cabe decir de las servidumbres establecidas por acto jurídico unilateral, habida cuenta de que el a. 1859 prescribe que las disposiciones legales sobre contratos serán aplicables a los demás actos jurídicos si no hay inconveniente legal para ello, y por lo que toca a las servidumbres legales el artículo que se comenta es a su vez una adaptación del referido principio contenido en el a. 1796.

S.T.A.R.

### **CAPITULO VIII**

#### **Derechos y obligaciones de los propietarios de los predios entre los que está constituida alguna servidumbre voluntaria**

**ARTÍCULO 1118.** El uso y la extensión de las servidumbres establecidas por la voluntad del propietario, se arreglarán por los términos del título en que tengan su origen, y en su defecto, por las disposiciones siguientes.

Si se trata de una servidumbre establecida por acto jurídico unilateral, es claro que como la misma consiste en una limitación al derecho de propiedad, y no podrá ir más allá de los límites que el propietario (se entiende que el predio sirviente) libremente quisiere establecer en ejercicio del exclusivo derecho de gozar y disponer de la cosa que le pertenece (a. 830).

Si se trata de una servidumbre establecida por contrato, el uso y extensión de la misma, se regirán por lo que se estipule en el contrato en que se constituya o conforme a su interpretación jurídica.

Este artículo no se refiere a las servidumbres legales. En ellas la voluntad del dueño del predio sirviente resulta ineficaz, sin perjuicio de que por la voluntad de los dueños de ambos predios, dominante y sirviente, contractualmente se puedan establecer reglas para el uso de la servidumbre legal.

S.T.A.R.

**ARTÍCULO 1119.** Corresponde al dueño del predio dominante hacer a su costa todas las obras necesarias para el uso y conservación de la servidumbre.

Este artículo se refiere a las servidumbres legales, pues en las voluntarias el principio de libertad contractual permite establecer por acuerdo de los propie-