

**SERVIDUMBRE**

# HABITACION

- Artículo 2158. Concepto
- La habitación es el derecho real que consiste en morar en un inmueble ajeno construido, o en parte material de él, sin alterar su sustancia.
- El derecho real de habitación sólo puede constituirse a favor de persona humana.

Se aplican a la habitación las normas establecidas para el Usufructo, a excepción de las disposiciones especiales establecidas por el C.C. y C que se expresan a continuación:

La habitación no es transmisible por acto entre vivos ni por causa de muerte, y el habitador no puede constituir derechos reales o personales sobre la cosa. No es ejecutable por los acreedores.

## Impuestos, contribuciones y reparaciones

Cuando el habitador reside sólo en una parte de la casa que se le señala para vivienda, debe contribuir al pago de las cargas, contribuciones y reparaciones a prorrata de la parte de la casa que ocupa.

# USO Y HABITACIÓN

Si se construye el derecho sobre un fundo donde hay construcciones y accesorios, el derecho será total (Uso y Habitación), haciendo posible servirse de la cosa, ya sea para habitar o usar los inmuebles como depósito de los frutos que produjera el fundo.

En caso de usar pero no habitar, podrá alquilar el fundo en el cual se ha constituido el Derecho, y así percibir frutos de la cosa en uso.

## Obligaciones del usuario y del habitador

1º) Inventario

2º) Dar fianza

3º) Efectuar reparaciones de conservación y contribuir a pagar cargas y contribuciones en proporción de lo que goce, u ocupe.

## **SERVIDUMBRES:**

### •“Artículo 2162. Definición

- La servidumbre es el derecho real que se establece entre dos inmuebles y que concede al titular del inmueble dominante determinada utilidad sobre el inmueble sirviente ajeno.
- La utilidad puede ser de mero recreo.
- La servidumbre puede tener por objeto la totalidad o una parte material del inmueble ajeno.

Se denomina **Heredad o predio Dominante** a aquel cuyo beneficio se ha constituido el mencionado Derecho Real

Se denomina **Heredad o predio Sirviente** a aquel sobre el cual se ha constituido Derecho Real o Personal

# SERVIDUMBRES: ADQUISICIÓN Y EXTINCIÓN.

Adquisición  
de la  
servidumbre

- 1. Por contrato oneroso o gratuito, traslativo de propiedad
- 2. Cuasicontrato
- 3. Disposición de última voluntad
- 4. Destino del padre de familia
- 5. Prescripción

Extinción de  
la  
servidumbre

- 1. Resolución de extinción de las servidumbres
- 2. Rescisión o nulidad del título del constituyente: por vicios que pudiera contener o por incumplimiento del contrato
- 3. Caducidad: Vencimiento del plazo
- 4. Cumplimiento de la condición resolutoria
- 5. Fallecimiento del titular dominante en una servidumbre personal
- 6. Renuncia expresa o tácita: el propietario del fondo dominante pierde interés o la servidumbre ya no le es de utilidad
- 7. Pérdida completa de la utilidad
- 8. Imposibilidad absoluta de ejercicio
- 9. Confusión: cuando la propiedad de ambos fundos pertenece a la misma persona
- 10. Prescripción: No uso durante 10 años
- 11. Ejercicio incompleto o restringido de la servidumbre

De no existir un plazo predeterminado en un convenio, las servidumbres reales se juzgan como perpetuas.

### Tipos de servidumbre

- 1. **REAL:** es el derecho establecido al poseedor de una heredad, sobre otra heredad ajena, para la utilidad de la primera.
- 2. **PERSONAL:** es la que se constituye en utilidad de alguna persona determinada, sin dependencia de la posesión de un inmueble, y que acaba con ella.
- 3. **TIPICAS:** son las que están expresamente legisladas
- 4. **ATIPICAS:** los particulares pueden crear nuevas, siempre sujetas a pautas genéricas
- 5. **CONTINUAS:** son aquellas en que el ejercicio no consiste en un hecho actual del hombre, y se ejercen por sí mismas. Aunque tengan intervalos mas o menos largos a causa de obstáculos, no dejan de ser continuas: red eléctrica
- 6. **DISCONTINUAS:** para su ejercicio se exige un hecho actual del hombre, por ejemplo: la servidumbre de paso sólo se ejerce cuando el titular pasa el fundo.
- 7. **APARENTES:** aquellas que se anuncian por signos exteriores, puerta, ventana, etc.
- 8. **NO APARENTES:** son las que no se manifiestan por ningún signo, como el paso del tendido eléctrico bajo vereda
- 9. **DIVISIBLES:** son aquellas que designan hechos susceptibles de división. Ejemplo: Explotación o extracción de minerales.
- 10. **INDIVISIBLES:** son las que se constituyen a favor de una heredad dominante, demarcando o acotando el sitio del predio sirviente donde se ejercerá ese derecho real, sin restricción alguna. Ejemplo: tránsito o todas aquellas tratadas en casos especiales
- 11. **AFIRMATIVAS:** son aquellas que se miran desde el fundo sirviente, consisten en dejar hacer, por ejemplo, en la servidumbre de paso.
- 12. **NEGATIVAS:** consisten en un no hacer, por ejemplo: servidumbre de no notificar
- 13. **PRINCIPALES O ACCESORIAS:** según tengan o no vida autónoma

# SERVIDUMBRES: TIPOS

CLASE 4

Tipos de  
servidumbre

- 14. VOLUNTARIAS O FORZOSAS: según surjan de la voluntad de los particulares o a través de un acto libremente concentrado, por imposición legal. Es la condición que sufre el predio sirviente, por la cual se determina que inexorablemente debe ser afectada a la servidumbre. Ejemplo: Tránsito
- 15. LEGAL: es la que determina por disposición judicial. Ejemplo: el juez determina por fallo judicial
- 16. ADMINISTRATIVA: se dice así cuando la disposición legal obliga al propietario de un fundo a compartir su uso con la administración pública o el público en general; en este caso, el inmueble está sometido a satisfacer un fin público. Ejemplo: entrada a predio público (museo municipal), Electroducto (antes de las privatizaciones de empresas públicas existían servidumbres como por ejemplo: la colocación de cajas de derivación de líneas telefónicas de la ex-ENTel en un edificio para todos los usuarios de una misma manzana
- 17. POSITIVA O DE DEJAR HACER: es cuando la obligación que surge para el predio sirviente consiste en permitir el ejercicio de la servidumbre. Ejemplo: Sacar agua, tránsito, Pesca, etc
- 18. NEGATIVA O DE NO HACER: es la que impone al predio sirviente la prohibición de ejecutar actos u obras que impidan el ejercicio de la servidumbre. Ejemplo: Vistas
- 19. SERVIDUMBRE DE TRÁNSITO: es siempre positiva y discontinua. Se concede a favor de una heredad que no tiene salida a la vía pública, para obtener una salida a un inmueble lindero
- 20. SERVIDUMBRE DE ACUEDUCTO: consiste en el derecho de hacer entrar las aguas de un inmueble propio, viniendo de heredades ajenas
- 21. SERVIDUMBRES DE RECIBIR AGUAS DE LOS PREDIOS AJENOS: consiste en permitir que pasen al fundo sirviente aguas provenientes del fundo dominante
- 22. SERVIDUMBRE DE SACAR AGUA: se trata de obtener agua fuera del mismo, a fin de solucionar los problemas de las zonas secas

### **DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL PROPIETARIO DEL FUNDO SIRVIENTE:**

El propietario del fondo sirviente debe, si la servidumbre es negativa, abstenerse de ejecutar obras que afecten al uso de la servidumbre, como asimismo si la servidumbre es de dejar hacer, someterse a lo que la misma establece para la disposición que haga el propietario de la heredad dominante.

También, puede ejercer las facultades inherentes al ejercicio de la propiedad, cumpliendo con la obligación de tolerarse que se deriva de la servidumbre.

### **DERECHOS DEL PROPIETARIO DEL FUNDO DOMINANTE:**

El propietario del fondo dominante tiene el derecho de ejecutar en el fondo sirviente todos los trabajos necesarios para ejercicio y conservación de la servidumbre.

Puede ejercer asimismo todas las servidumbres accesorias que sean necesarias para ejercer una servidumbre principal, pero siempre y cuando las accesorias sean indispensables.

Puede estipular con el dueño del fondo sirviente que sea éste quien pague los gastos de conservación de la servidumbre.