

Derecho Real de Propiedad

Por derecho real entendemos el poder jurídico que una persona ejerce en forma directa e inmediata sobre una cosa, que le permite su aprovechamiento total o parcial en sentido jurídico y que es oponible a terceros. Asimismo, al comentar este concepto, señalábamos que el aprovechamiento total o parcial en sentido jurídico de la esencia del respectivo derecho real, se debe a los diversos alcances y radios de acción de esos derechos en cada una de sus manifestaciones concretas.

El aprovechamiento total, dijimos, se presenta en el derecho de propiedad; el parcial por su parte, se da en los demás derechos reales como el usufructo, el uso, la habitación, etc. Precisamente y a reseña de referirnos particularmente al contenido de esa plenitud de aprovechamiento dado en el derecho de pro-piedad, puede llegarse al extremo de afirmar que éste es el poder jurídico ejercido por una persona en forma directa e inmediata sobre una cosa, que le permite su aprovechamiento total en sentido jurídico y además oponible a terceros.

Como podrá observarse, para caracterizar en el párrafo anterior al derecho de propiedad simplemente hicimos uso de la definición de derecho real, con la mera supresión del aprovechamiento parcial en sentido jurídico, que es común denominador en los demás derechos reales.

Esa plenitud de manifestación del derecho real patente en el derecho de pro-piedad, no implica un poder desmedido en éste; el derecho de propiedad no confiere a su titular una potestad ilimitada y libre respecto de la cosa sobre la que recae; por el contrario, el aprovechamiento total aludido en el concepto vertido significa ciertamente, como lo expresamos con anterioridad, el alcance mayor en las posibilidades de utilización y disposición de una cosa, pero con los límites naturales y legales que un sistema determinado, en cierto momento, pueda y deba imponer, consecuencia de la convivencia social y por ende la prevalencia de valores e intereses generales, respecto de los estrictamente individuales razonablemente subordinados a los primeros. Es comprensible además que en la medida en la cual, los intereses- sociales sean favorecidos y preservados por un régimen jurídico determinado ello limita la libertad individual en el ejercicio del derecho de propiedad, de tal manera que cuanto más se atiende a los intereses colectivos, el campo de libertad en el ejercicio del derecho de propiedad individual será más reducido.

Concepto de propiedad

La propiedad es una realidad social, y el derecho de propiedad conjunto de normas aplicables a ella. Aunque existe una relación estrecha entre economía y derecho, no es al jurista al que compete estudiar el tema de la propiedad en su aspecto económico, sino más al economista. La actividad del jurista debe recaer principalmente sobre el derecho aplicable a esta realidad social que es la propiedad.

En relación con el tema de la propiedad, se ha distinguido entre un derecho a la propiedad y un derecho de propiedad. Por un derecho a la propiedad se entiende "la facultad amplia y general de aplicar nuestras actividades a la apropiación de algo que nos asegure el sustento", y por un derecho de propiedad la concreción y actualización sobre tal o cual objeto, de aquel derecho a la propiedad. Por consiguiente, el segundo habrá de mantenerse dentro de tales límites que no impida o desnaturalice el primero. Este principio es, según esto, clave de toda la doctrina y señala una graduación clara: derecho a la vida, derecho a la propiedad, derecho de propiedad.-

Los autores reconocen la existencia de dos conceptos de propiedad, uno amplio y otro restringido. El estricto, derivado del derecho romano, comprende únicamente la propiedad de las cosas, fundos, cosas muebles y la llamada propiedad intelectual; el amplio, inspirado en principios político-económicos, considera la propiedad como cualquier derecho de tipo monopolístico que proporciona al titular una situación de dominio.

En realidad, el concepto amplio de propiedad es el que prevalece en la actualidad y aquél a que se hace referencia cuando se trata de esta institución para definirla y comprender su naturaleza y alcance, según las concepciones del mundo moderno.

Modernamente, frente al concepto unitario, tradicional, de la propiedad, ha surgido el pluralismo de la propiedad. La doctrina civilística, no obstante, permanece, por lo general, fiel al concepto unitario, porque, como ha escrito BARASSI, las múltiples y diferenciadas aplicaciones de la propiedad no contradicen el concepto unitario manifestado en el Código civil.

Existen diferentes definiciones legales de la propiedad. El Código de Napoleón la definió diciendo: "el derecho de gozar y disponer de la cosa de la manera más absoluta, con tal de que no se haga de ella un uso prohibido por las leyes o por los reglamentos".

Progresión histórica de la propiedad.

Para el Código civil español (1889) la propiedad es "el derecho de gozar y disponer de una cosa sin más limitaciones que las establecidas por las leyes" (art. 348).

El Código civil suizo (1907) no formula definición de la propiedad, sino que se limita a decir (art. 641) que "el propietario de una cosa tiene el derecho de disponer libremente de ella, dentro de los límites de la ley".

Por lo que toca al Código civil alemán (1896), en términos semejantes al del suizo, establece que

"el propietario de una cosa puede proceder a su arbitrio con respecto a ella y excluir a los demás

de toda ingerencia, en tanto no se opongan la ley y los derechos de terceros" .

Prescindiendo de toda definición, el Código civil italiano (1942) se limita a decir que "el propietario tiene el derecho de gozar y disponer de la cosa de modo pleno y exclusivo, dentro de los límites y con la observancia de las obligaciones establecidas por el ordenamiento jurídico" (art. 832).

El artículo 830 del Código Civil para el Distrito Federal no define tampoco la propiedad, limitándose a decir que el propietario de una cosa puede gozar y disponer de ella con las limitaciones y modalidades que fijen las leyes. Desde este punto de vista legal, por consiguiente, puede definirse el derecho de propiedad en los siguientes términos, "derecho de propiedad es aquel que autoriza al propietario de una cosa para gozar y disponer de ella con las limitaciones que fijen las leyes"

De esta definición legal se desprenden dos consecuencias: el derecho de propiedad está sujeto a las modalidades y límites señalados, expresamente por el legislador y sólo dentro de esta esfera debe considerarse lícita la disposición y el goce de la cosa sobre la que la propiedad recae. El derecho de propiedad figura en primer término entre los de naturaleza real.

Formas de adquirir la propiedad

Cualquier medio por el que la propiedad de una cosa se adquiere, reconoce a la ley como fundamento; trátese del contrato, de la herencia, de la prescripción o de cualquier otro medio de adquisición, todos y cada uno tienen el carácter de medios adquisitivos de la propiedad y cumplen con su cometido por estar fundados en las disposiciones legales que les reconocen esa cualidad y esas

consecuencias.

La ley no es en sí misma un medio concreto para adquirir la propiedad de

las cosas; el ordenamiento legal señala determinados supuestos a los cuales les

atribuye también ciertas consecuencias; de realizarse el supuesto por el acontecimiento correspondiente, que puede ser la celebración de un contrato, el fallecimiento de una persona, la caza y el apoderamiento de un animal, etc., las consecuencias traslativas y por ende las adquisitivas surgen si es a título derivado o simplemente la adquisición si es a título originario.

El contrato

El contrato es el medio más frecuente para adquirir la propiedad; todas las operaciones por las que se intercambian bienes y satisfactores son contractuales.

En efecto, no es válido pensar en la posibilidad de que alguien no hubiere

celebrado contrato alguno para la adquisición de un bien. Probablemente no hubiere vendido algo, pero seguramente ha comprado y lo seguirá haciendo.

El Código Civil regula diversos contratos por los que la propiedad de una cosa se adquiere; la compraventa (artículos del 2248 en adelante), por virtud de la cual, la adquisición es a cambio de un precio cierto y en dinero pagado por el comprador al vendedor quien transmite su derecho de propiedad al primero; la permuta (artículos 2327 y siguientes), figura contractual por cuya celebración la propiedad de una cosa se adquiere a cambio de transmitir la propiedad de otra a quien enajena la primera; la donación (artículos 2332 y siguientes), por la que el donatario adquiere la propiedad de algo sin tener a su cargo prestación alguna de no ser la gratitud a guardar al donante; el mutuo (artículos 2384 y siguientes), contrato por el que el mutuario adquiere del mutuante la propiedad de una suma de dinero o de otro bien fungible y se obliga a pagarle con otro tanto de la misma especie y calidad; la aportación a una sociedad civil (artículos 2688 y siguientes), puede consistir en una suma de dinero u otro bien y que la sociedad adquiere en propiedad para formar su capital social; la renta vitalicia (artículos 2774 y siguientes), la cual trae consigo la adquisición de propiedad de un bien a cambio de la obligación de cubrir una pensión periódica durante la vida de otra u otras personas.

Sucesiones

Otro medio para adquirir la propiedad tiene lugar por la transmisión de bienes como consecuencia del fallecimiento de una persona; opera a favor de quienes son llamados a heredarle. Se trata de la sucesión *mortis causae* y su estudio, análisis y regulación corresponde al Derecho Sucesorio.

"La herencia se establece el artículo 1281 del Código Civil– es la sucesión en todos los bienes del difunto y en todos sus derechos y obligaciones que no se extinguen por la muerte."

Se debe tener en cuenta en primer lugar, la existencia de dos clases de herencia; la testamentaria se da cuando el autor de la sucesión llamado abreviadamente el *de cujus* y que significa *aquél de cuya sucesión se trata*, otorga testamento en alguna de las formas reguladas por el ordenamiento civil y en él indica quien o quienes le sucederán en su patrimonio. La herencia legítima por su parte, tiene lugar ante la omisión de su autor de haber otorgado testamento y trae aparejado, como consecuencia, que se apliquen las disposiciones contenidas en el Código Civil destinadas a señalar quien o quienes sucederán patrimonialmente al fallecido.

Por testamento se puede disponer a favor de cualquier persona, con la única salvedad de que ésta requiere ser capaz de heredar. A consecuencia de la herencia legítima, que como quedó apuntado supone en términos generales la falta de disposición testamentaria, los llamados a heredar son los descendientes, los ascendientes, el o la cónyuge, el concubinario o la concubina, los parientes colaterales hasta del cuarto grado entre los que están los hermanos, los tíos, los sobrinos, los primos, los sobrinos nietos y los tíos abuelos. Ante la falta de todos ellos la Beneficencia Pública es la que hereda.

Prescripción

La ley contempla y regula la posibilidad de que el mero transcurso del tiempo traiga consigo modificaciones en el patrimonio de una persona; concretamente la adquisición de un derecho o *bien* la liberación de una obligación. En los supuestos apuntados, se está ante la figura de la *prescripción*; ésta puede ser de dos especies, la positiva si con ella se adquiere un derecho y la negativa si trae consigo la liberación de una obligación.

Los artículos 1135 y 1136 del Código Civil así lo disponen.

"ART. 1135.–Prescripción es un medio de adquirir bienes o de librarse de obligaciones, mediante el transcurso de cierto tiempo y bajo las condiciones establecidas por la ley."

"ART. 1136.–La adquisición de bienes en virtud de la posesión se llama prescripción positiva; la liberación de obligaciones por no extinguirse su cumplimiento, se llama prescripción negativa."

La Adjudicación

La adjudicación tiene lugar en términos generales, cuando por el acto jurídico correspondiente los bienes de una herencia se asignan en propiedad a los herederos, ya sean divididos o en partes alícuotas; tiene lugar también cuando la autoridad concedora de un procedimiento contencioso-patrimonial, transmite al acreedor en el pago de su crédito o a un tercero que ha cubierto su precio, también para el pago del crédito de aquél, la propiedad de un bien perteneciente al deudor y que por hipoteca, prenda, embargo, o en general, por cualquier otra figura adecuada, lo ha de estar afecto a ese pago.

La atribución de propiedad en la adjudicación de bienes por herencia no depende de la adjudicación, pues como lo comentamos anteriormente, la propiedad por herencia se adquiere desde el momento del fallecimiento del *de cuius*. La adjudicación en este caso es meramente declarativa. La adjudicación en pago o por remate, como culminación de un procedimiento administrativo o judicial, sí tiene efectos traslativos autónomos y es por ende un medio constitutivo del derecho de propiedad. Implica además un medio derivado y a título oneroso de adquisición de la propiedad, pues siempre hay una prestación por parte del adjudicatario; es a título particular, ya que se limita a uno o varios bienes determinados.

Ocupación

La ocupación es el medio de adquirir la propiedad por la aprehensión de una cosa con el propósito de apropiársela y en el supuesto de que aquélla no tiene dueño o se ignora quien es éste. Históricamente es considerada como el medio original de adquirir la propiedad, no sólo de bienes muebles sino también de inmuebles. En la actualidad, por el contrario, su positividad es por demás limitada por varias razones. Difícilmente puede darse respecto de bienes inmuebles pues como sucede en nuestro sistema legal, según lo comentamos, el dominio de las tierras y aguas pertenece originariamente a la Nación; además, en sí misma puede considerarse con muy pocos supuestos de aplicación por escasas las ocasiones en que una cosa, aun cuando sea mueble, no tenga dueño o éste se ignore.

Accesión

La accesión es un medio para adquirir la propiedad de una cosa accesoria por el propietario de una cosa principal, a la que la primera se le une o incorpora natural o artificialmente.

La ley prevé diversas hipótesis en las cuales, ya sea por fenómenos simplemente naturales con exclusión de cualquier intervención humana o bien debido a esta intervención, una cosa se une a otra, de tal manera que ambas pasan a ser una sola. La cosa unida es la accesoria y la que a aquélla se une es la principal. El

propietario de la cosa principal adquiere precisamente por accesión la propiedad de la cosa accesorio.

El carácter de principal o accesorio de una u otra cosa depende de factores diversos, pero en todo caso, llegan a unirse para convertirse en una sola respecto de la que el propietario será quien lo es de la cosa principal. Su derecho de propiedad se extiende para comprender ambas cosas.

La accesión como medio para adquirir la propiedad se finca en los dos principios fundamentales siguientes:

Primero. Lo accesorio sigue la suerte de lo principal; y –Segundo. Nadie puede enriquecerse sin causa a costa de otro.

"El dueño de la principal –señala ROJINA VILLEGAS– adquiere, por regla general, la accesorio; pero como esta accesión no puede ser a costa de tercero, y como por otra parte no puede haber enriquecimiento sin causa en detrimento de otro, rige, por equidad, en esta materia, un segundo principio que ya enunciamos y, por tanto, en toda accesión o enriquecimiento, cuando hay buena fe en ambas partes, debe darse una compensación.

El dueño de la cosa principal, al adquirir la accesorio, tiene que indemnizar el valor de ésta. Este principio no se aplica en los casos de mala fe y, por tanto, la buena o mala fe es de fundamental importancia para determinar los . derechos de las partes en esta forma de adquirir el dominio."

"No puede formularse un principio general para establecer la buena o mala fe, porque son muy diversos los medios de adquirir por accesión; pero sí puede establecerse que toda unión o incorporación hecha voluntariamente por una parte, con conocimiento de que una cosa es ajena, supone mala fe en aquel que une o incorpora cosa de su propiedad a costa de otro. En cambio, el desconocimiento de esta circunstancia con la creencia fundada de que las cosas que se unen o incorporan pertenecen al que hace esa unión, hace presumir la buena fe y, por tanto, para determinar su derecho se tomará en cuenta esta circunstancia para la indemnización."

Extensión y Limitaciones del derecho de propiedad

Los alcances del derecho de propiedad admiten ser considerados desde dos puntos de vista. En primer lugar, que la propiedad respecto de una cosa—trae consigo su extensión a lo producido por ella. En segundo término, a propósito concretamente del derecho de propiedad tenido sobre un predio como bien inmueble, genera la extensión de este derecho hacia el subsuelo y hacia el espacio aéreo.

Respecto de la primera situación planteada, debemos tener en cuenta que el propietario de la cosa hace suyos los frutos y productos de ella emanados, es decir, su derecho de propiedad se extiende a esas manifestaciones producidas por la cosa misma. Más aún, la posibilidad de la extensión aludida tiene lugar aun cuando la cosa, si se trata específicamente de un animal, esté alquilado. El artículo 2471 del Código Civil así lo dispone como cláusula natural en un contrato de arrendamiento con ese objeto.

Existe la tendencia tanto doctrinal como legislativa de considerar a los frutos y en su caso a los productos de una cosa, como un supuesto de accesión. Así, el Código Civil establece en su artículo 886 que "la propiedad de los bienes da derecho a todo lo que ellos producen, o se les une o incorpora natural o artificialmente .

Copropiedad

CONCEPTO

El Código civil para el Distrito Federal, no nos ofrece una definición de la copropiedad, limitándose a decirnos cuándo existe, De acuerdo con el criterio inspirador del texto aludido "hay copropiedad cuando. una

cosa o un derecho pertenece proindiviso a varias personas" (art. 938).

– Hay dos concepciones de la copropiedad o condominio que se impone recordar siempre que se trate de este tema: la romana y la germánica. La concepción romana atribuye a cada condueño una cuota intelectual (alícuota) de aquello que es objeto de la copropiedad; la germánica no reconoce la existencia de estas cuotas o porciones ideales, sosteniendo que el derecho pertenece unitariamente a la colectividad de condueños.

La teoría romana de la copropiedad tiene diversas interpretaciones, dos principalmente, que parten de una de la división. de la cosa y otra de la del derecho

La primera entiende que sobre una misma cosa recaen varios derechos de propiedad coexistentes. sosteniendo que la cosa debe considerarse dividida intelectualmente.. no físicamente; para la segunda la cosa común es objeto de un derecho único de propiedad dividido por cuotas ideales, teniendo el condómino derecho sobre la totalidad de la cosa, correspondiendo únicamente por parte las facultades derivadas del condominio.

Lo que caracteriza a la teoría de los jurisconsultos romanos acerca de la copropiedad es que constituye en realidad una modalidad, una forma . de la propiedad individual, puesto que cada propietario posee un derecho completo Y absoluto sobre una parte alícuota abstracta de la cosa poseída en común y conserva el derecho, de disponer libremente de ella.

El Código Civil para el Distrito Federal, en materia de condominio, permanece fiel a la concepción romanista.

La copropiedad debe considerarse como una propiedad compartida -según las normas que al efecto dicte el legislador o las que autorice como manifestación de la voluntad de los condominios.

Derecho real de usufructo

El usufructo, uso y habitación, son tres derechos de naturaleza análoga, entre los que no se puede señalar una distinción esencial.

Para algunos tratadistas, el derecho de uso no es más que un usufructo restringido, y el derecho de habitación, a su vez, una forma particular del uso.

Los derechos de usufructo, uso y habitación son derechos reales de goce y lo que caracteriza a todos y cada uno de ellos es la facultad de disfrute de cosa ajena.

Aunque el Código civil dice que el usufructo es el derecho real temporal, de disfrutar de los bienes ajenos, definiendo así únicamente esta institución, no se puede desconocer que esta misma facultad de goce de cosa ajena se da también en los derechos de uso y habitación.

EL CONCEPTO DE USUFRUCTO

El usufructo, en términos amplios, se define como el derecho de disfrutar de las utilidades de una cosa ajena con la obligación de restituirla, en su momento oportuno, bien la cosa misma. bien su equivalencia en otra o en dinero, según sea no consumible o consumible

Esta definición comprende, en realidad, dos instituciones jurídicas diferentes, el usufructo y el cuasi-usufructo.

El derecho de usufructo está exceptuado de embargo, de acuerdo con la fracción IX del artículo 544 del

Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, pero no los frutos de los bienes usufructuados.

Paulo definía el usufructo diciendo que es "el derecho de usar y disfrutar de cosas ajenas, quedando salva su substancia", definición acerca de la cual se ha hecho notar que es tan clara por un lado como imprecisa por otro; pero, en opinión de PUIG BRUTAU, esta definición "no ha de ser juzgada por lo que pueda tener de inexacta, sino que ha de ser valorada como eficaz instrumento que sirva para calificar ciertas situaciones jurídicas como si se tratara verdaderamente de usufructos, con el fin de adaptarles en lo que sean adaptables las reglas propias de tal concepto.

DERECHOS REALES DE USO Y HABITACIÓN

El uso es considerado como una especie de usufructo. Da derecho, según el Código civil (art. 1049). a percibir de los frutos de una cosa ajena los que basten a las necesidades del usuario y su familia, aunque ésta aumente.

Como disposición especial establece el Código civil que el que tiene derecho de uso sobre un ganado puede aprovecharse de las crías, leche y lana, en cuanto baste para su consumo y el de su familia.

La habitación es el derecho de ocupar, gratuitamente, en casa ajena, las piezas necesarias para sí y para las personas de su familia. según el Código Civil para el Distrito Federal (art.1050).

El derecho de habitación ha sido concebido históricamente como un derecho destinado a desempeñar una función de asistencia respecto a gente necesitada, asimilable, en cierto modo, al derecho de alimentos.

En la actualidad esta concepción no puede ser considerada exacta, al menos con carácter general.

Acerca de la naturaleza de esta institución, en el derecho romano se ha dicho que se consideraba como una liberalidad que se hacía a una persona necesitada, como una especie de limosna, que constituía más bien un estado de hecho que de derecho.

El derecho de habitación, en Roma, según recuerda PUIG BRUTAU ' (con referencia a SCHWIND) , fue una creación del derecho pretorio y llega a ser tratado como una figura jurídica independiente hasta la época de Justiniano quien reconoció como contenido propio de esta institución el de poder ocupar una o varias habitaciones de una casa ajena, con la facultad. además de arrendadas. pero no cedidas a título gratuito.

El código excluye de los beneficios de uso y habitación, la facultad de enajenar, gravar o arrendar en todo o en parte

Los derechos y Obligaciones del usuario y del que tiene el goce de habitación se rigen por los títulos constitutivos y. en su defecto, por las disposiciones del Código civil.

En el caso de que el usuario consuma todos los frutos de los bienes, así como en el de que el que tenga el derecho de habitación ocupe todas las piezas de la casa. quedarán obligados a todos los gastos de cultivo, reparación y pago de contribuciones lo mismo que el usufructuario. Cuando el usuario consuma parte de los frutos o el titular del derecho de habitación sólo ocupe parte de la casa. no estarán obligados a contribuir en nada para los gastos indicados. siempre que al propietario le quede una parte de frutos o aprovechamientos bastantes para cubrirlos.

Ahora bien. si los frutos que queden al propietario no alcanzan a cubrir los gastos y cargas. la parte que falte deberá ser cubierta por el usuario o por quien tenga el derecho de habitación.

Las disposiciones del código referentes al usufructo son aplicables los derechos de uso y habitación en cuanto no se opongan a lo ordenado en el capítulo V de este cuerpo legal (libro Segundo. título quinto) .

Los derechos de uso y habitación están exceptuados de embargo. de acuerdo con el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal (art. 544. frac. X).

SERVIDUMBRES.

La servidumbre consiste en no hacer o en tolerar; sin embargo, podrá implicar una

servidumbre alguna actividad que no sea del beneficiario, cuando tal trabajo o tal actividad sea visiblemente accesoria, no sea inherente a una persona determinada de manera que pueda prestarlo cualquier propietario del bien o sus empleados o dependiente, y a la vez no sea especial y únicamente desarrollada para hacer efectiva aquella servidumbre; o bien cuando el obligado, por su mayor comodidad o conveniencia, acepte desplegar alguna acción sustituyendo al beneficiario y a costa de éste.

Para que al dueño del bien sirviente pueda exigirse la ejecución de un hecho cualquiera, es

necesario que esté expresamente determinado por la ley o por voluntad de las partes.

Cuando en virtud de convenio u otro título legítimo, a quien deba disfrutar para sí o para algún bien de su propiedad, determinada cantidad de corriente eléctrica, de gas combustible, de agua o de cualquier otro servicio semejante, sólo tendrá la relación creada el carácter de servidumbre, si se pactó expresamente o si en el título constitutivo se han establecido todos y cada uno de los elementos esenciales de la servidumbre. En caso contrario se entenderá que existe sólo una obligación personal.

Las servidumbres son inseparables del inmueble o de la persona a que activa o pasivamente pertenecen. Si los inmuebles mudan de dueño, la servidumbre continúa, ya activa, ya

pasivamente, en el predio u objeto con relación al cual estaba constituida, hasta que legalmente se extinga.

Las servidumbres son indivisibles. Si el predio sirviente se divide entre varios

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 varios, cada porción puede usar por entero de la servidumbre, no variando el lugar de su uso ni agravándola de otra manera; mas si la servidumbre se hubiera establecido en favor de una sola de las partes del predio dominante, sólo el dueño de ésta podrá continuar disfrutándola.

Las servidumbres tienen su origen en la voluntad del ser humano o de la ley; las

Primeras se llaman voluntarias y las segundas legales.

Positivas y Negativas: Se llaman servidumbres positivas a aquellas en las que para su ejercicio se requiere un acto del dueño de predio dominante, por ejemplo, la servidumbre de paso. Se llaman servidumbres negativas a aquellas que se ejercen sin ningún acto del dueño del predio demandante y también sin ningún acto del dueño del predio sirviente, por ejemplo la servidumbre de luces; la de no edificar, la servidumbre de no levantar una construcción a determinada altura.

B) Servidumbres urbanas y rústicas: Son servidumbres urbanas aquellas que se imponen para provecho o comodidad de un edificio, de una construcción independientemente de que estén en la ciudad o en el campo. Son servidumbres rústicas aquellas que se constituyen para provecho o comodidad de un objeto agrícola, independientemente de que este en la ciudad o en el campo. Esta clasificación ya no se reproduce en el código vigente; se encuentra en los códigos anteriores y el de 1884 la consagró en el artículo 944. No dio ninguna importancia jurídica distinguir si es urbana o rústica, no hay suposición especial para alguna de estas

servidumbres, su ejercicio no depende de ningún acto del hombre, puede producirse por virtud de una situación natural de los predios se ejercen por si solas, sin que sea necesaria la actividad humana. Lo mismo ocurre en la servidumbre de desagüe o escurrimiento por relieve natural de los predios, que se ejercita sin necesidad de actos del hombre. En cambio las servidumbres discontinuas requieren para su ejercicio la actividad humana, solo cuando se ejecutan ciertos actos se están usando por ejemplo, la servidumbre de paso.

C) Servidumbres continuas: Son aquellas cuyo uso es de carácter continuo, sin necesidad de actos actuales del hombre, consiste en que las servidumbres continuas se ejercen sin hechos actuales del hombre, es decir este ejercicio no exige actos repetidos y sucesivos de parte del propietario del predio servido, Lo anterior se debe a que consisten en un cierto estado de cosas, ventajoso que son de las fincas, que una vez establecido, dura indefinidamente y procura por obtener los beneficios de la servidumbre.

Generalmente este estado de los lugares resulta del trabajo del hombre, como en costumbres de vista y de acueductos; pero este trabajo no es necesario. Así, la servidumbre de no construir, y de no plantar, supone, al contrario, la ausencia de trabajos en no modificar la superficie del suelo. En todo caso, el ejercicio de la servidumbre continua resulta de una situación de hecho, natural o artificial, establecida enteramente, y se puede decir que cuando el terreno se halla en las condiciones actuales, la servidumbre ejerce por si sola, sin la intervención del propietario, el acueducto y la ventana deja entrar la luz, etc.

D) Servidumbres aparentes y no aparentes. –Son servidumbres aparentes las que su ejercicio se manifiesta por un signo exterior como un puente, una ventana, y servidumbres no aparentes las que no requieren la existencia de dichos signos, como la servidumbre de no edificar, de no elevar un gran determinada altura.

E) Servidumbres legales y voluntarias. –Servidumbres legales son aquellas impuestas por la ley como consecuencia natural de la situación de los predios y tomando en cuenta un interés particular o colectivo; por ejecución la servidumbre de desagüe por cuanto que el predio sirviente se encuentra en un plano inferior con relación al dominante y las aguas pluviales tenga necesariamente que escurrir hacia el predio inferior. En cambio, las servidumbres voluntarias son aquellas que se crean por contrato, por acto de muerte por testamento o por prescripción.

Bibliografía

DOMÍNGUEZ MARTINEZ, Jorge Alfredo ,*Derecho Civil ,México , Porrua , 1998.*

ROJINA VILLEGAS, Rafael, *Compendio de derecho civil, bienes, derechos reales y sucesiones,* México.,Porrúa, 1994.

DE PINA VARA ,Rafael, *Elementos De Derecho Civil Mexicano: México, Porrua , 1990.*

GUTIERREZ Y GONZÁLEZ Ernesto *El patrimonio,* México:, Porrúa, 1995.