

Servidumbre:

Gravamen impuesto sobre un predio, en utilidad de otro predio distinto dueño.

Elementos:

- Es un derecho real: la carga o gravamen se impone a favor de un predio sin consideración a determinada persona.
- Existencia de dos predios
- Existencia de un beneficio o utilidad para un predio y una carga o gravamen para el otro.
- Que los predios sean de diferentes dueños.

Características:

- Es un derecho real inmueble: su titular lo ejerce independientemente de cualquier persona e implica para todo el mundo la obligación de no perturbar su ejercicio.
- Es un derecho de goce: la servidumbre es un derecho real accesorio por que supone la existencia del derecho real de dominio. Como derecho accesorio la servidumbre no puede enajenarse, hipotecarse, gravarse o embargarse con independencia del predio a que activamente pertenece.
- Es indivisible: dividido el predio sirviente no varia la servidumbre que estaba constituida en el, y deben sufrirla aquel o aquellos a quienes toque la parte en que se ejerce.
- Si un predio pertenece a varios copropietarios, la servidumbre no puede constituirse sin el consentimiento de todos, no podra uno de estos establecer la por su cuota o parte de dominio.
- Es un derecho perpetuo o permanente: con ello se quiere decir que los predios tienen unas necesidades indefinidas o perpetuas, prácticamente inmodificables.

Clasificación de servidumbre:

Por su origen.

- naturales: provienen de la natural situación de los lugares. La servidumbre natural es la de derrame de aguas lluvias etc.
- Legales: son las impuestas por la ley, que pueden ser de utilidad publica o privada.
- Voluntarias: son originadas en la voluntad de las partes. si no contravienen el orden publico, la ley, la moral y las buenas costumbre, es permitido a los particulares constituir las, y son tantas cuantas quepan en la imaginación humana.

Por su ejercicio:

- Continuas: un acuerdo no requiere de la presencia diaria del propietario beneficiado con el de hecho, funciona sin intervención de nadie.
- Discontinuas: las que suponen un hecho actual del hombre y se ejercen durante intervalos mas o menos largos de tiempo. La servidumbre de transito.

Por sus señales de existencia:

- Aparentes: las que estan continuamente a la vista.
- Inaparentes: las que no se conocen por una señal exterior.

Por la carga del predio sirviente:

- **Positivas:** imponen al dueño del predio sirviente la obligación de dejar hacer algo al dueño del predio dominante, como las servidumbres de abrevadero, acuerdo, tránsito, etc. El dueño del predio sirviente no tiene una obligación de hacer como lo da a entender el art 882.
- **Negativas:** imponen al propietario del predio sirviente una carga de no hacer, que si no fuera por la existencia de la servidumbre le sería lícito hacerlo. La servidumbre de luz, la de vista, la de no edificar hasta cierta altura son ejemplos de este tipo de gravamen.

Predios susceptibles de ser gravados con servidumbre:

Los bienes de uso público no pueden gravarse con servidumbre a no ser que la servidumbre que los afecte sea la natural de derrame de aguas.

Las servidumbres legales y voluntarias no pueden gravar los bienes de uso público aspecto que las diferencia de las servidumbres administrativas que pueden gravar tanto a los bienes de uso público como a los privados.

Los bienes fiscales pueden gravarse con servidumbres naturales, legales y voluntarias, asimismo si se pretende constituir una servidumbre a favor de un bien fiscal se regulación corresponde al derecho privado.

Una finca ganadera de propiedad de un municipio puede gravarse con una servidumbre de acueducto a favor de los predios vecinos.

Tanto los bienes de uso público como los bienes fiscales, no son susceptibles de adquirirse por prescripción y por tanto no puede hablarse por sustracción de materia de la adquisición de un derecho real de servidumbre sobre dichos bienes mediante tal modo de adquirir.

Capacidad para constituir o estipular servidumbre:

Los bienes raíces del pupilo no pueden someterse a servidumbre sin autorización judicial. Pero si al pupilo se le transfiere un bien con la carga de constituir una servidumbre, no es necesario el decreto judicial.

Copropiedad se necesita de la voluntad de todos para constituir la servidumbre.

Constitución de la servidumbre: se puede hacer: – como se trata de un derecho real la constitución requiere del título y el modo para que ingrese a nuestro patrimonio.

- **el acto jurídico:** la fuente más común y ordinaria de las servidumbres es el acto jurídico originado en la voluntad de las partes – acto jurídico bilateral (compraventa, permuta)– o en una sola voluntad – acto jurídico unilateral (testamento)–. Un hecho jurídico independiente de la actividad humana también puede generar una servidumbre como ocurre con la servidumbre natural de derrame de aguas lluvias.

La constitución de la servidumbre de inmuebles necesita de la solemnidad de escritura pública registrada.

El modo de la servidumbre es la tradición.

- **sentencia judicial:** por medio de la acción confesoria se puede obtener una decisión judicial destinada a declarar la existencia de una servidumbre legal o voluntaria. Esta sentencia no crea la servidumbre solo la confirma.
- **Por destinación del padre de familia:** si el dueño de un predio establece un servicio continuo y aparente a favor de otro predio que también le pertenece y enajena después uno de ellos o pasan a ser de diversos dueños por participación subsistirá el mismo servicio con el carácter de servidumbre entre los dos predios, a menos que en el título constitutivo de la enajenación o de la participación se haya establecido expresamente otra cosa. **Requisitos:** a) que los dos predios actualmente separados hayan pertenecido al mismo dueño b) el

servicio debe ser obra del propietario. C) que por razón de una enajenación o partición se produzca la diferenciación del dominio. D) que sea un servicio continuo y aparente e) que las partes en el acto jurídico de enajenación o participación no estipulen expresamente otra cosa.

- **Por prescripción:** Solo las continuas y aparentes se pueden adquirirse por prescripción. El tiempo es de 10 años. La servidumbre de aguas lluvias, la de desagüe, la de acueducto desde que estén a la vista se pueden adquirir por prescripción.
- **Por la ley:** la que se da en las servidumbres legales.

Derechos y obligaciones generados de la servidumbre:

Derechos y obligaciones del propietario del predio dominante – sobre el cual se ejerce la servidumbre–

- quien tiene derecho a una servidumbre lo tienen igualmente a los medios para poder ejercerla.
- El dueño del predio dominante puede ejecutar las obras necesarias para aprovecharse de la servidumbre.
- El titular del predio dominante no puede hacer nada que agrave la servidumbre en el predio sirviente.

Derechos y obligaciones del propietario del predio sirviente – a quien favorece la servidumbre–

- No puede alterar disminuir ni hacer más incomoda para el predio dominante la servidumbre con que está gravando el suyo – si al ejecutar una obra para su beneficio causa un daño debe repararlo–
- Puede solicitar la cancelación de la servidumbre cuando no sea indispensable.
- Puede servirse de la servidumbre de acuerdo con el uso que le da el predio dominante.

Extinción de la servidumbre:

- Por la resolución del derecho del que las ha constituido: como cuando no la pago.
- Por la llegada del día o de la condición – una servidumbre voluntaria puede someterse a un plazo a una condición–
- Por la confusión de dominante y sirviente en la misma persona.
- Por la renuncia del predio dominante – yo que gozaba de la servidumbre renuncio a ella–
- Por el no uso por un periodo de 20 años.
- Por pérdida de la cosa o por imposibilidad de usarla.

Usufructo:

Derecho real que consiste en la facultad de gozar de una cosa con cargo de conservarse forma y sustancia, y de restituirla a su dueño, si la cosa no es fungible; o con cargo de devolver igual cantidad y calidad del mismo género, o de pagar su valor si la cosa es fungible.. El usufructuario puede defender su derecho ejerciendo las acciones reivindicatoria y posesoria. Constituye una limitación a la propiedad.

El usufructo es además, intrasmisible y por lo tanto, temporal o sea que muerto el usufructuario el derecho se transmite a sus herederos excepción cuando el usufructo se constituye bajo la modalidad de tiempo compartido, permite su transmisibilidad por causa de muerte.

Que ocurre entonces con una cosa consumible: el usufructo si la cosa es consumible debe restituir una de igual cantidad y calidad del mismo género.

Diferencia fundamental entre el usufructo y el cuasiusufructo, usufructo tiene la cosa objeto material del derecho como un mero tenedor, el cuasiusufructo la recibe como dueño o propietario.

En verdad es meter en camisa de 11 varas la figura del usufructo aplicándola a cosa consumible, cuando en tales casos lo que hay que es un verdadero mutuo o préstamo de consumo, el usufructo técnico y

jurídicamente debe realizarse siempre sobre cosas inconsumibles.

Diferencias entre el usufructo y otros derechos:

Las servidumbres son indivisibles y perpetuas, en cambio el usufructo es divisible, ya que puede recaer sobre una parte de la cosa, y se temporal puesto que únicamente perdura mientras viva el usufructo. El arrendamiento es un contrato consensual, pues surge a la vida jurídica por el mero acuerdo de los contratantes, en cambio el usufructo exige solemnidades especiales, como la escritura pública cuando recae sobre inmuebles.

Fuentes del usufructo:

De la ley – legal –: es legal cuando lo permite la ley directamente como el que tienen los padres sobre los bienes del peculio – no es un derecho real – ordinario del hijo de familia.

Los padres como usufructuarios no están obligados a prestar caución para garantizar la conservación y solo gozan del usufructo hasta la emancipación del hijo no pueden enajenarlo, renunciarlo transmitirlo ni hipotecarlo.

Otra especie de usufructo creado por la ley es el que tiene la sociedad conyugal sobre los bienes propios de dos conyuges durante la vigencia de la sociedad – este tampoco es un derecho real –

Los municipios gozan del usufructo de los baldíos existentes dentro de su territorio – no es un derecho real –

Usufructo voluntario: – puede ser a título oneroso o gratuito.

Es el emanado de la voluntad del hombre, por acto entre vivos o por disposición testamentaria.

Usufructo por prescripción: se admite según el art 825

Modalidades en el usufructo:

Muebles: con solo el acuerdo de las partes.

Inmuebles: cuando recae sobre estos por acto entre vivos no valdrá si no se otorga por instrumento público inscrito.

Usufructo en comunidad o múltiple:

Se puede constituir un usufructo a favor de dos o más personas que lo tengan simultáneamente, por igual, o según las cuotas determinadas por el constituyente, y podrá en este caso los usufructuarios dividir entre sí el usufructo, de cualquier modo que de común acuerdo les pareciere. El usufructo en comunidad durará hasta la expiración del derecho del último de los usufructuarios. Sin embargo del usufructo puede imponer su terminación con la muerte de uno de los comuneros.

Usufructo alternativo y sucesivo:

La alternación implica la distribución por turnos en forma repetida. Sucesivo implica la constitución del usufructo a favor de varias personas que van rotando una después de la otra. Se prohíbe art 828 la constitución de dos o más usufructos sucesivos o alternativos, ya que dichos actos entraban en la libre circulación de los bienes.

Usufructo constituido bajo condicion o plazos suspensivos:

El plazo y la condicion solo se admiten para poner termino a la duracion del usufructo pero no para suspender la iniciación del ejercicio de este derecho real. Si de hecho se constituyere no tendra valor alguno.

Si el usufructo se constituyere por testamento y la condicion se hubiere cumplido o el plazo hubiere expirado antes del fallecimiento del testador valdra el usufructo.

Usufructo en sociedades:

A una sociedad se puede aportar el usufructo que se tenga sobre un bien, permitiendo su utilización en los mismos terminos del usufructo comun.

Duracion del usufructo:

El usufructo puede constituirse por tiempo determinado o por toda la vida del usufructuario.

Si no se fija tiempo alguno para su duracion, se entiende constituido por toda la vida del usufructuario. Si se trata de un usufructo constituido a favor de una corporación o fundacion su duracion no puede pasar de trece años.

Derechos y obligaciones del usufructuario:

Derechos:

- a percibir los frutos que se producen. b) a percibir determinados productos. c) derecho a disfrutar del bosque y arboles d) derecho a obtener productos de minas y canteras en laboreo siempre y cuando no sean minas nuevas. e) derecho a disfrutar de rebaños y ganados f) derecho a las accesiones naturales. G) derecho al tesoro 50% para cada uno h) derecho a utilizar las servidumbres de cada predio. I) derecho a ejercer acciones posesorias j) derecho a dar en arrendamiento o ceder el usufructo salvo que el constituyente lo prohíba. K) derecho de retencion.

Obligaciones:

- elaborar un inventario b) obligación de constituir caución, el usufructuario debe garantizar al nudo propietario el disfrute del bien, en forma tal que no le cause perjuicios o desmejoras sustanciales – el constituyente puede evitar esto – el usufructo sin caucion deja el bien en manos del nudo propietario en calidad de administrador o sea que el usufructo por tal hecho no se pierde. C) gastos ordinarios de conservación de la cosa d) pago de pensiones canones y cargas de la cosa –no es licito al propietario imponer nuevas cargas sobre ella en perjuicio del usufructuario– e) debe respetar los arriendos preexistentes y recibir la cosa en el estado en que se encuentre f) debe cuidar la cosa como un buen padre de familia y usarla sin alterar su forma o sustancia – responde hasta la culpa leve– g) se debe respetar la estructura y el destino economico de la cosa existente al momento de la constitucion del usufructo h) obligación de restituir la cosa fructuaria una vez finalizado el usufructo

Derechos y obligaciones del nudo propietario:

Derechos:

- derecho de disposicion:– puede transferir el derecho por causa de muerte o acto entre vivos– puede hipotecarla, puede constituir anti cesis, puede gravarla con servidumbre, si es mueble darla en prenda. B) derecho a obtener los frutos pendientes al momento de la restitucion del bien – frutos que estan por darse al

momento de constituir un usufructo– c) derecho de indemnización si la cosa ha sufrido deterioros por culpa del usufructuario. D) derecho de tesoro: como analizamos anteriormente si el usufructuario encuentra un tesoro en el terreno dado en usufructo, le corresponde la mitad en calidad de descubridor y la otra mitad pertenece al nudo propietario e) derecho a solicitar jurisdiccionalmente la terminación del usufructo a entablar acciones reales, posesorias y la acción de restitución, acción de reivindicación y posesorias.

Obligaciones:

- obligación de atender a las reparaciones mayores – usufructuario no tiene derecho a pedir cosa alguna por las mejoras que voluntariamente haya hecho en la cosa fructuaria pero le será lícito alegarlas o llevarse los materiales b) obligación de indemnizar al usufructuario por los perjuicios causados c) obligación de auxiliar al usufructuario en la defensa de la cosa fructuaria.

Extinción del usufructo: _

- por la llegada del día o el cumplimiento de la condición.
- Por muerte del usufructuario
- Por resolución del derecho del constituyente
- Por confusión del usufructo con la nuda propiedad
- Por renuncia del usufructuario
- Por prescripción
- Por destrucción completa de la cosa fructuaria
- Por sentencia judicial