Universidad Nacional de La Pampa

FACULTAD DE CIENCIAS ECONOMICAS Y JURIDICAS

Seminario Sobre Aportaciones Teóricas y Técnicas Recientes

TITULO:

SERVIDUMBRES REALES ¿restricción y límite al dominio o carga inherente a la posesión?

APELLIDO Y NOMBRE DE LAS ALUMNAS:

MOTA, Romina Paola;
OLIE COLLA, Silvina Anabela;
ORDEN, Daiana Lis.

ASIGNATURA SOBRE LA QUE SE REALIZA EL TRABAJO:

Derechos Reales

ENCARGADO DEL CURSO:

ROJAS TORRES, Silvina.

AÑO QUE SE REALIZA EL TRABAJO: 2010

SERVIDUMBRES REALES 3
LA SERVIDUMBRE: CONCEPTO 4
La servidumbre como carga real 5
Antecedentes 6
Roma 6
Modos de constitución en el derecho romano 7
La servidumbre en el Código Civil Argentino 10
CLASIFICACION DE LAS SERVIDUMBRES 11
MODOS DE CONSTITUCION DE LAS SERVIDUMBRES 16
Capacidad y legitimación para establecer o adquirir servidumbres 20
Legitimados para constituir servidumbre sobre el predio sirviente 21
Legitimación para adquirir servidumbres a favor del predio dominante 22
Extinción y ejercicio de la servidumbre 22
SERVIDUMBRE: SU RELACION CON EL DERECHO DE PROPIEDAD . 24
El dominio de las cosas y su definición 24
Caracteres del dominio 25
Comparación entre las servidumbres y los límites y restricciones al dominio ... 28
Jurisprudencia 30
Restricciones a la libre disponibilidad jurídica de los inmuebles. Su relación con las servidumbres 32
Servidumbres administrativas 33
Jurisprudencia 38
POSESION 44
Evolución histórica 44
Definiciones legales actuales 46
La servidumbre como carga de la posesión 47
Jurisprudencia 51
CONCLUSIÓN 52
BIBLIOGRAFIA 54

SERVIDUMBRES REALES

"¿Límite y restricción al dominio o carga inherente a la posesión?"

OBJETIVOS: el presente trabajo tiene como finalidad analizar las distintas posturas referentes a la fina línea que separa las servidumbres de los límites y restricciones al dominio y de la misma como carga de la posesión.

Pretendemos profundizar en el estudio de la servidumbre como derecho real, sus antecedentes, sus virtudes y defectos, integrando el análisis con factores normativos, doctrinarios y empíricos.

LA SERVIDUMBRE: CONCEPTO

Servidumbre es el derecho real, perpetuo o temporario sobre un inmueble ajeno, en virtud del cual se puede usar de él, o ejercer ciertos derechos de disposición, o bien impedir que el propietario ejerza alguno de sus derechos de propiedad (art.2970 CC).
La servidumbre es un derecho real que se ubica dentro de los derechos de goce o disfrute y solo comprende el derecho a una determinada, concreta o especifica utilidad sobre un inmueble ajeno. En efecto, es un derecho sobre la cosa ajena constituida en beneficio de una persona o de una heredad, y en virtud del cual se puede usar o gozar de la cosa ajena o ejercer sobre ella ciertos derechos de disposición, o bien impedir que el propietario ejerza alguno de sus derechos de propiedad.
La palabra servidumbre nos dice ya la naturaleza de esta carga, o de este derecho. Indica una restricción de la libertad. Aplicada a las cosas corporales, significa que la propiedad de estas cosas está sujeta a ciertas restricciones que tienen por efecto disminuir la libertad ilimitada, que es de la naturaleza de la propiedad. Toda desmembración del derecho de propiedad constituye pues una servidumbre. Para que haya una servidumbre, es preciso, por lo tanto, que el ejercicio del derecho de propiedad haya sido restringido por la desmembración de ciertos elementos contenidos en la idea originaria de este derecho. Tal desmembración puede hacerse de dos maneras: 1º El ejercicio de nuestra propiedad puede ser restringido, porque no tengamos el derecho de hacer todo lo que podríamos hacer, si no existiese otro derecho constituido en la cosa. La restricción consiste en “no hacer” alguna cosa, non faciendo;

2º El ejercicio de nuestro derecho de propiedad, puede ser limitado, obligándonos a sufrir que otro haga alguna cosa que tendríamos derecho a impedirle hacer, si no existiese otro derecho en la cosa. La restricción consiste en sufrir alguna cosa, patiendo. Esta es la verdadera naturaleza, y el verdadero carácter de las servidumbres. Nunca el contenido de este derecho real puede importar un “hacer” (in faciendo), por cuanto el hacer es típico y exclusivo de los derechos personales.

La servidumbre como carga real

Según lo expresado, las servidumbres reales constituyen una carga impuesta al fundo sirviente en utilidad del dominante. Las cargas reales, son aquellas facultades que acompañan a un derecho real limitado y que se configuran como auténticos derechos de crédito. Por ejemplo, en la servidumbre de medianería plasmada en un muro de división entre dos fincas colindantes, existe la obligación del propietario de una de las fincas de mantener el muro en las condiciones pactadas. Las cargas reales se diferencian de los derechos de crédito en lo siguiente: en su accesoriedad a la titularidad de un derecho real; en la forma de designar al sujeto pasivo, que no es personal sino objetiva, pues depende de quién sea en cada momento titular de la finca; y, en la renuncia liberatoria, ya que renunciando a la propiedad de la finca se produciría la liberación de la obligación de reparar el muro. La relación jurídica no se establece entre un fundo y otro, ya que los sujetos de las relaciones son siempre personas, no cosas. Por consiguiente, el derecho lo tiene el poseedor del fundo dominante y la carga grava al poseedor del fundo sirviente. Además, notamos un incremento del valor

económico del predio dominante con una paralela disminución de la utilidad económica del predio sirviente. Para decirlo con otras palabras, las servidumbres reales no son sino una limitación del ejercicio del derecho de propiedad del fundo sirviente que enriquece al fundo dominante.

Antecedentes

Roma

El vocablo servidumbre proviene de “servus”, y tiene su equivalente en la voz latina “servitus”, indicando una relación de sumisión, una restricción a la libertad, aplicando el término a los derechos reales se entiende por servidumbre el derecho sobre la cosa ajena, constituido sobre un fundo y en ventaja sobre otros fundos; (o sea lo que se llamaba servidumbres prediales o reales).

Entre los iura in re aliena, se cuentan las servidumbres que, creados por el “ius civile”, como una necesidad impuesta por la actividad agrícola y ganadera de los primeros tiempos de Roma, alcanzaron plena regulación en el derecho clásico.

La servidumbre por ser una restricción a la propiedad, no podía ser creada arbitrariamente, fue así que los antiguos romanos dieron una serie de ítems que debía contener este derecho para que fuera catalogado como tal.

1) La servidumbre predial debe procurar utilidad al fundo dominante, sin poder consistir en una ventaja puramente personal para el propietario.

2) La servidumbre predial sólo puede establecerse a perpetuidad, y no por una duración determinada porque sino respondería al interés de una persona que al de un inmueble.

3) La servidumbre debe tener una causa perpetua, es decir que exige en el fundo sirviente una cualidad natural y permanente que permita el ejercicio de la servidumbre indefinidamente renovado e independiente del hecho del propietario del fundo sirviente.
4) Por último la servidumbre es indivisible. Es una consecuencia de su naturaleza, puesto que la servidumbre, siendo una cualidad del fundo dominante, sólo se comprende perteneciendo al fundo entero o a una parte divisa del fundo, y no a una parte indivisa. Por la misma razón, debe gravar el fundo sirviente todo entero, o alguna parte determinada, sin que pueda concebirse que grave alguna porción indivisa. De esto resulta que una servidumbre no puede ser establecida ni extinguirse en parte.

Modos de constitución en el derecho romano

Las servidumbres podían constituirse directamente, cuando el propietario de un fundo la establecía a favor del fundo vecino, e indirectamente, en el caso del propietario que enajenaba la parte de un fundo y se reservaba una servidumbre a su favor.
En el derecho clásico se podía constituir servidumbres por medio de: la “in iure cessio”, que permitía constituir cualquier tipo de servidumbre, era el modo ordinario de la constitución entre vivos; la “mancipatio”, porque las antiguas rústicas que fue utilizada para constituir servidumbres urbanas sobre los fundos itálicos y servidumbres rurales sobre el mismo fundo, mediante el procedimiento de la “deductio” en el momento de transmitirse el dominio de la propiedad inmueble por mancipación; por “adjudicatio” pronunciada por el juez entre dos fundos comprendidos en un proceso de partición o deslinde; por legado, el “legatum per

vindicationem”, que atribuía la servidumbre desde el mismo momento en que la herencia es aceptada.

Con el derecho pretoriano, a finales del siglo I de nuestra era, los jurisconsultos admiten que el ejercicio del derecho equivale, para las servidumbres, a la posesión de las cosas corporales. Debe manifestarse como la posesión animo et corpore, es decir que el propietario del fundo dominante, debe ejercer la servidumbre como un derecho que le pertenece.

Por esto el pretor sanciona nuevos modos de constitución:

a) la cuasi-tradición, cuando, seguido de una venta, o de otra causa engendrando la obligación de crear una servidumbre, el propietario del fundo sirviente haya dejado ejercer esta servidumbre por el propietario del fundo del cual es debida.

b) la reserva de una servidumbre, hecha en la tradición de un fundo provincial.

c) el largo uso diuturnus usus o longa consuetudo. Si una servidumbre ha sido ejercida durante largo tiempo sobre el fundo vecino, sin oposición del propietario, y que esta cuasi-posessio ha sido exenta de vicios, el pretor considera que la servidumbre esta adquirida legítimamente.

En estos casos, la servidumbre no está constituida en el Derecho Civil, pero el pretor reconoce la existencia y protege el ejercicio con la ayuda de los interdictos quasi posesorios.

En el último estado del derecho romano, es decir en el Derecho Justinianeo, cayeron en desuso distintos modo de constitución, estos eran la mancipatio y la in jure cessio y, por otra parte, el derecho civil admite los que estaban sancionados por el derecho pretoriano. Una servidumbre predial puede ser constituida por los siguientes procedimientos:

a) Por la quasi-tradición que con ocasión de los fundos provinciales, llego a ser un modo general de constitución entre vivos para las servidumbres.
b) Por una reserva en la tradición de un fundo.
c) Por testamento, en virtud de un legado en cualquier forma que estuviese.
d) Por adjudicatio.
e)Por la prescripción, es decir, por una cuasi posesión exenta de vicios, prolongada durante diez años entre presentes, veinte años entre ausentes, y satisfaciendo las condiciones requeridas para la usucapión de la propiedad.
Las servidumbres eran llamadas reales o prediales porque para su constitución se requería la existencia de dos fundos. Por eso la Instituta dice: “nadie, pues puede adquirir la servidumbre de un predio urbano o rústico, sino el que tiene predio; y ninguno deberla, sino el que también lo tiene”. Podían ser rústicas o urbanas; eran rústicas las de paso, conducción, camino, acueducto, sacar agua, la de llevar o abrevar el ganado, el derecho de apacentar, el de cocer cal y el de sacar arena.
Las servidumbres urbanas eran “levantar más alto y perjudicar las luces del vecino, o no levantar más alto; también verter las aguas del tejado sobre techo o suelo del vecino, o no verterlas; asimismo, apoyar las vigas en pared del vecino, y finalmente hacer voladizo o cobertizo, y otras semejantes a estas”. Debe tenerse en cuenta que estas servidumbres eran llamadas urbanas no por la ubicación del predio sobre el cual recaían, sino porque correspondían a edificios, independientemente del lugar (rural o urbano) donde este estuviere emplazado. Por esta razón, las Institutas dice que “son servidumbres de los predios urbanos, las que son inherentes a los edificios

denominadas de predios urbanos, porque llamamos predios urbanos a todos los edificios, aunque se hayan construido en una quinta”.
Por su parte, las servidumbres se extinguen por la pérdida de la cosa gravada y los cambios o las destrucciones que hicieran imposible el ejercicio de las servidumbres, pero si dichas modificaciones eran parciales, la servidumbre continuaba mientras hubiese posibilidad de ejercerla. La confusión, es decir, la reunión en una misma persona del titular de la servidumbre y del propietario de fundo sirviente, también extinguía la servidumbre. La renuncia de la persona en cuyo favor estaba constituida la servidumbre provocaba su extinción, siempre que el mismo fuera capaz de enajenar.

La servidumbre en el Código Civil Argentino

En nuestro Código Civil las servidumbres se hallan receptadas, a través de Vélez Sarfield, de distintos códigos o teóricos de la época como es el caso de Aubry y Rau, Molitor, Código de Luisiana, Código Francés, Código Italiano, y, en su gran mayoría por el Esbozo de Freitas. Por esta gran recopilación es que en varios lugares, deja dudas interpretativas, las cuales han sido analizadas y salvadas por diferentes jurisconsultos y doctrinarios.

CLASIFICACION DE LAS SERVIDUMBRES

Como expresamos anteriormente, la servidumbre es el derecho real de menos contenido dentro de los derechos reales de goce y de disfrute, ya que sólo da derecho a una concreta, determinada o especifica utilidad sobre un inmueble ajeno. Con esto, más el artículo 2972 CC, se puede realizar una primera clasificación de las servidumbres en reales y personales.

Las servidumbres personales (Servitutis Personarum), se dan cuando el derecho de utilizar la cosa de otro, sea mueble o inmueble, se ha establecido a favor de una persona determinada, sin pasar a sus herederos; esto significa que sólo duran la vida de su titular (art. 2972 CC) o veinte años si se trata de personas jurídica (art. 3004 CC). Cuando se habla de éstas servidumbres se hace referencia al usufructo, uso, y habitación. Las Servidumbres Reales o Prediales (Servitudis rerum o praediorum), se originan cuando la utilidad de una cosa se ha establecido a favor de un inmueble; solo puede existir en provecho de un fundo a favor de otro fundo, es decir, que es un derecho unido a un predio y que beneficia a los propietarios sucesivos de este predio. La heredad a cuyo favor se ha establecido la servidumbre se denomina fundo dominante o servido, y el fundo que está gravado con la servidumbre se denomina fundo dominado o sirviente. Sea la servidumbre real o personal, el inmueble, predio o heredad que soporta la carga siempre se denomina sirviente. En las servidumbres reales, el inmueble en cuya utilidad o beneficio han sido establecidas, se llama inmueble, predio o heredad dominante.

En las servidumbres personales, no hay predio dominante sino titular dominante. Este igualmente debe poseer un inmueble, desde el cual va a obtener la utilidad que le acuerda la servidumbre.
Además estas servidumbres pueden ser objeto de otras clasificaciones: desde dónde es mirada, es decir desde el fundo dominante o el sirviente (activas o pasivas), atendiendo a su ejercicio (continuas o discontinuas), a su exteriorización (aparentes y no aparentes), a la naturaleza de su contenido (positivas o afirmativas y negativas), al carácter autónomo o no de su existencia (principales y accesorias), a las condiciones de su nacimiento (forzosas y no forzosas), y a la posibilidad de divisibilidad o no de su ejercicio (divisibles e indivisibles).
Cuando la servidumbre es mirada desde el punto de vista de fundo o titular dominante, se dice que es activa. Si se la encara desde el punto de vista del fundo sirviente, se habla de servidumbre pasiva; en otras palabras es activa si se la enfoca como derecho real, es pasiva cuando se la contempla como carga.
Cuando la atención se enfoca en el ejercicio de las servidumbres estas pueden ser continuas o discontinuas. Las primeras son aquellas cuyo ejercicio no consiste en un hecho actual del hombre y se ejercen por sí mismas (art. 2975 CC), como es el caso de una servidumbre de vista, donde no se necesita que la persona este mirando continuamente, basta con que este la ventana para mirar al fundo sirviente.
En cambio, la servidumbre es discontinua cuando para el ejercicio de la misma se exige un hecho actual del hombre (art. 2975 CC). Ese hecho es necesario, de modo tal que si el hombre no interviene la servidumbre no se puede ejercer. Claro ejemplo es la servidumbre de paso, que sólo se ejerce cuando el titular pasa por el fundo sirviente.

Esta clasificación es importante, ya que sólo las servidumbres continuas pueden adquirirse por destino del propietario (art. 2994 y 2997 CC) y por usucapión (art. 3017 CC).
En lo relativo a su exteriorización las servidumbres se clasifican en aparentes y no aparentes. Las aparentes son aquellas que se manifiestan por signos exteriores como una puerta o una ventana (art. 2976 CC). En las no aparentes, su existencia no se manifiesta por ningún signo exterior, como la prohibición de no edificar a determinada altura (art 2976 CC). Lo fundamental es la presencia de "signos" o indicios que revelen la existencia de la servidumbre y le den un carácter de publicidad suficiente para que el dueño de la heredad sirviente no pueda ignorarla.
Esta apariencia no tiene un carácter absoluto, sino que es relativo, por eso debe mostrarse en relación a la servidumbre que se disputa. A diferencia de lo que ocurre con las servidumbres continuas o discontinuas, esta clasificación, tiene un carácter accidental y puede variar según las circunstancias; por ejemplo, una servidumbre de paso puede no ser aparente, como ocurre cuando no hay ningún signo que lo exteriorice, o puede ser aparente, cuando hay un camino por el que se transita. Pero una servidumbre de paso que ha empezado como no aparente, puede convertirse con el tiempo en aparente precisamente por el mismo uso que se le da al paso.
Otra clasificación, encasilla a las servidumbres en afirmativas y negativas. Se da el primer caso cuando se autoriza al titular a realizar determinados actos sobre la heredad sirviente, que sin la servidumbre, serian ilícitos. Estas consisten en un dejar hacer, in patiendo, como las servidumbres de paso.
Las servidumbres son negativas cuando impiden al titular de esta última al ejercicio de ciertos actos de propiedad, que sin la

servidumbre serian ilícitos; aquí consiste en un no hacer, non faciendo, como la servidumbre de no edificar.
A partir de lo expuesto, se puede deducir que todas las servidumbres negativas además de ser siempre no aparentes son también continuas, ya que al importar un no hacer, es obvio que no requiere de un hecho actual del hombre para su ejercicio.
En cuanto a la clasificación de principales y accesorias, tiene que ver con que tengan vida autónoma o no, como una servidumbre de vista, o dependa de la existencia de otra como una servidumbre de paso necesaria para poder ejercer una servidumbre de sacar agua.
La clasificación de voluntarias y forzosas tiene que ver con que surjan de la voluntad de los particulares de un acto libremente concertado, o de igual fuente, pero en virtud de una imposición legal.
La causa más frecuente de las servidumbres es el contrato, el que puede ser oneroso o gratuito. Es un contrato atípico que se regirá por las reglas de la compraventa o la donación respectivamente.
También las servidumbres pueden reconocer como fuente un testamento, por medio de un legado, aunque en la práctica no es muy común esta forma de constitución.
Pero, como dijimos además existen las forzosas, que suelen denominarse además servidumbres legales. Lo importante para destacar aquí es que la ley no actúa como fuente, sino que simplemente el titular del fundo a gravar no puede negarse a su establecimiento, y si lo hiciera, puede ser condenado a ello por medio de una sentencia, previo pago de una indemnización.
Divisible o indivisible tiene que ver con que si el ejercicio permite o no la división.
Serán divisibles las servidumbres afirmativas que consistan en tomar de un fundo sirviente productos como piedras, agua, arena, etc. y serán de ejercicio indivisibles las negativas, como las de no edificar.

Vélez Sarfield suprimió la clasificación de las servidumbres en rústicas y urbanas, que tuvo su origen en el derecho Romano y continúa estando en el Código de Napoleón a pesar de la crítica de muchos autores por su existencia. Las servidumbres urbanas son aquellas que son establecidas a favor de un inmueble edificado, mientras que las rústicas son las constituidas a favor de un fundo no edificado.

A pesar de todas las clasificaciones expuestas el código sólo se refiere de forma expresa a las servidumbres continuas o discontinuas (arts. 2975 CC y 2976 CC), y alude incidentalmente a la división de afirmativas y negativas (art. 3036 CC) a pesar de la posición contraria que emerge de la nota al art. 2976 CC.

MODOS DE CONSTITUCION DE LAS SERVIDUMBRES

Las servidumbres reales se pueden constituir:

a) Por contrato,

b) Por disposición de última voluntad,

c) Por destino del padre de familia,

d) Por prescripción,

e) Por disposición de la ley.

Establecimiento por contrato: el artículo 2977 CC dispone que las servidumbres se establezcan por contratos onerosos o gratuitos, “traslativos de propiedad”. Esta última frase, traslativos de propiedad, es poco afortunada, ya que la constitución de una servidumbre no importa nunca un acto traslativo de propiedad, sino un contrato por el cual se establece un derecho real sobre la propiedad ajena.

En cuanto a la forma y la prueba de las servidumbres, debe contener las formas relativas a la venta, si es constituida a titulo oneroso; y la de las donaciones, si lo fuere a título gratuito. Por consiguiente, tanto en un caso como en el otro debe hacerse por escritura pública (art 1184, inc. 1º), esta es necesaria para demostrar la constitución de la servidumbre. Pero, puede suceder que el acto originario se haya perdido o destruido, entonces se admite como prueba de la servidumbre el acto de reconocimiento por parte del titular del fundo sirviente a la fecha de tal acto. Este reconocimiento no necesita de aceptación por el propietario del fundo dominante (art. 2993 CC) porque es un acto unilateral, que vale por sí solo.

Constitución por acto de última voluntad: en este caso reconoce como fuente un testamento, por medio de un legado. Estas disposiciones hechas por el testador no puede afectar la legítima de los herederos forzosos.

Constitución por destino del padre de familia: desarrollado en el art. 2978 CC y en la nota al art. 2994 CC. En este caso la posición doctrinaria predominante considera que la servidumbre deriva de la voluntad de ambas partes, ya que se guarda silencio ante el estado de hecho existente entre los fundos al momento de su separación. Esto es así porque si los interesados pudieron dejar sentada una voluntad contraria tendiente a suprimirla y no lo hicieron, o bien pudieron establecerla expresamente, y tampoco lo hicieron, el legislador infiere de ese silencio la aceptación tacita del nacimiento del gravamen.

La servidumbre se considera constituida cuando la titularidad de dos heredades pasa a corresponder a personas distintas, mientras que cuando existía sobre ellas un propietario único, éste había creado un estado de dependencia entre dichas heredades de naturaleza tal que habría existido una servidumbre de no existir el principio nemine res sua servit (Ninguno es servidor de su cosa).

Para que pueda existir esta servidumbre es necesario que se den las siguientes condiciones:

1) que el propietario de las dos heredades haya sujetado él mismo, la una respecto a la otra, con una servidumbre de hecho. Como se está hablando del mismo dueño no se puede constituir una servidumbre de derecho, pero si una situación de hecho, que luego al pertenecer a propietarios diferentes, se revela la existencia de una servidumbre. La conducta del propietario debe consistir en un hacer o en un dejar hacer consciente. Esta consciencia es necesaria porque la ley solo toma en cuenta esas situaciones, y además,

permite que ésta impida el nacimiento de la servidumbre con una declaración de voluntad contraria.

2) Que se produzca la separación del las heredades, o una fracción de un fundo, sin cambiar previamente el estado de los lugares. La separación puede tener cualquier origen: contrato, testamento, venta forzosa, expropiación, usucapión, etc.

3) Que el contrato no contenga ninguna convención con respecto a la servidumbre, porque sino se estaría en presencia de una servidumbre nacida por contrato y no por la constitución del padre de familia.

4) Que se trate de una servidumbre continua y aparente; es necesario que ambos requisitos estén reunidos. La servidumbre debe ser aparente para evitar que las partes puedan resistirse a su ejercicio, aduciendo ignorancia respecto del estado de algunos lugares; y debe ser continua para que no se considere que ese estado sea el resultado de una distribución pasajera, con el único objeto de suministrar una comodidad momentánea.

Una vez reunidos todos estos requisitos, se entiende que la servidumbre ha sido constituida como si fuese por título.

En el caso que se cuestione el nacimiento de la servidumbre, el interesado debe probar que los fundos han pertenecido al mismo propietario y que ha sido éste quien puso las cosas o las ha dejado en el estado que correspondería a las características de una servidumbre continua y aparente.

En el artículo 2994 CC también se alude al renacimiento de una servidumbre. Es un supuesto distinto al analizado anteriormente ya que existió una servidumbre, que luego se extinguió por confusión. En ésta hay menos exigencias, porque sólo se necesita que la servidumbre sea aparente, pudiendo ser continua o discontinua. Esto es justificable porque ya ha habido una servidumbre solo que al

cesar la causa que hubiera provocado su extinción, cobra vida nuevamente. Finalmente, cabe expresar que se está en presencia de otro derecho real tácito que no requiere de la escritura pública como forma de titulo suficiente.

Constitución por usucapión: se encuentra desarrollada en el art. 3017 CC, donde sólo se admite en el caso de las servidumbres continuas y aparentes; en las restantes solo pueden establecerse por los otros medios desarrollados anteriormente.

También es necesario que se las haya ejercido durante veinte años. El modo de computar el tiempo, encuentra tres soluciones posibles:

1) desde que empezaron a constituirse en el inmueble vecino las obras destinadas a la servidumbre;

2) desde que dichas obras se terminaron; y

3) desde que efectivamente comenzó el ejercicio de la servidumbre.

La primera solución es la más acertada ya que se ejercieron actos que sin la existencia de la servidumbre no se podrían haber hecho en un inmueble ajeno.

Además se necesita que el ejercicio de la servidumbre sea continuado, no interrumpido, público y pacífico.

Constitución por imperio de la ley: nace como consecuencia de una disposición legal que obliga al propietario del fundo sirviente a soportar una servidumbre, como la de paso o la de acueducto.

Hay que distinguir entre las servidumbres reales impuestas por la ley, de las restricciones y limites del dominio (también llamadas servidumbres legales). Estas últimas nacen automáticamente, sin necesidad del acto o iniciativa alguna de parte del propietario del fundo dominante; tienen vida de pleno derecho y seria nula toda renuncia del propietario del fundo dominante. Además, éste no debe ninguna indemnización al propietario del fundo sirviente. En cambio, las servidumbres reales nacidas por imperio de la ley constituyen

simplemente un derecho personal que el propietario del fundo dominante puede o no ejercer; para darle vida es necesario una iniciativa de su parte, que se concretara en un contrato con el propietario del fundo sirviente destinado a precisar el alcance de la servidumbre y la indemnización que se pagará; y en caso de negativa o desacuerdo, la cuestión deberá plantearse judicialmente dando como resultado una sentencia constitutiva.

Capacidad y legitimación para establecer o adquirir servidumbres

Primeramente, debemos precisar que cuando la ley habla de establecer significa gravar con una servidumbre el predio sirviente, y, cuando se refiere a adquirir, alude a la constitución de una servidumbre a favor del predio dominante.
En cuanto a la capacidad el art. 2979 CC nos dice que se rige por las disposiciones para establecer o adquirir el derecho de usufructo; esto es tiene capacidad para constituir por contrato oneroso quien tenga la capacidad para vender; y por contrato gratuito quien la tenga para donar. Es decir, son incapaces todas las personas que se enumeran en los arts. 54 y 55 del Código Civil, salvando a los menores que han cumplido 18 años y pueden constituir servidumbres sobre los bienes que han adquirido con su trabajo. Además, se requiere capacidad para testar, para constituir una servidumbre por testamento.
En cuanto a la capacidad para adquirir una servidumbre, se deberá tener en cuenta que para adquirirla por contrato, sea oneroso o gratuito, se requiere capacidad para contratar (arts. 2979, 2831, 1357, y 1804).

Para adquirir una servidumbre por legado o por disposición del padre de familia no se requiere gozar de capacidad de hecho, aun los incapaces pueden adquirirla (art. 3012, ultima parte).

Legitimados para constituir servidumbre sobre el predio sirviente

Se encuentran legitimados los propietarios, condóminos y el usufructuario de la heredad.
En el caso del propietario, se darán las siguientes limitaciones impuestas por ley:
1) el nudo propietario no puede perjudicar la situación del usufructuario con servidumbres constituidas a favor de terceros;
2) puede realizar otras servidumbres sobre el mismo fundo, siempre y cuando no perjudiquen a las anteriores;
3) la servidumbre no se puede oponer a los acreedores hipotecarios toda vez que éstas hayan sido constituidas luego de la hipoteca.
Con los condóminos ocurre lo siguiente:
1) no puede crear servidumbre sin el consentimiento de todos;
2) el acto de constitución está sujeto a la partición de modo tal, que sólo conservará su eficacia si el inmueble le es adjudicado al condómino que intervino en dicho acto.
Y, si hablamos de los usufructuarios, hay que distinguir:
1) solo durarán lo que dure el usufructo;
2) nunca puede ir en desmedro de los derechos del propietario;
3) si constituye una servidumbre y luego se convierte en nudo propietario esta tiene validez plena.

Legitimación para adquirir servidumbres a favor del predio dominante

Nos encontramos con el propietario, el copropietario, el usufructuario, el usuario y el acreedor anticresista.
1) Propietario: como tal, goza de la heredad, sea de buena o mala fe; por tal motivo, puede adquirir servidumbres reales y la persona que la ha concedido no puede revocar su consentimiento.
También pueden adquirir servidumbres quienes invocan la representación del propietario, en base de un mandato; e, inclusive sin tenerlo, en cuyo caso actúan como gestores de negocios.
2) Copropietario: no es admisible la constitución de una servidumbre a favor de uno de los condóminos, aún cuando todos los demás intervengan en el acto de establecimiento, ya que entonces se estaría en presencia de una servidumbre sobre la cosa propia. En el caso de que se constituya una servidumbre sobre un fundo vecino, el condómino queda obligado por el contrato; los restantes, pueden optar entre aprovechar de ella o negarse a ejercerla; con la última hipótesis quedan librados de toda obligación.
3) Usufructuario, usuario y acreedor anticresista: pueden crear servidumbres a favor de inmuebles que estén en poder de ellos, pero si lo hacen personalmente y para sí, la servidumbre se extingue junto con el usufructo.

Extinción y ejercicio de la servidumbre

El principio es que la extensión de las servidumbres establecidas por contrato o por testamento, se rige por los términos del título

constitutivo, y si fuera adquirida por usucapión, su contenido está regido por los límites de la posesión. En cuanto a la servidumbre instituida por el padre de familia, ya que no existe ningún título, debe estarse al mismo principio de la usucapión, es decir, su extensión está fijada por los límites en que ha sido ejercida.

A pesar de esto, hay que tener en cuenta que dicha extensión puede ser modificada ya sea por efecto de la prescripción adquisitiva que puede ampliar su contenido; ya sea por el no uso, que puede reducirlo.

En caso de que haya dudas sobre la extensión de las servidumbres se deberán tener en cuenta las costumbres locales sobre la forma de ejercer la servidumbre de igual género; habrá que considerar el fin u objeto de la servidumbre o, deberán interpretarse esas dudas a favor del propietario del fundo sirviente.

SERVIDUMBRE: SU RELACION CON EL DERECHO DE PROPIEDAD

El dominio de las cosas y su definición

De acuerdo al art. 2506 CC “el dominio es el derecho real en virtud del cual una cosa se encuentra sometido a la voluntad y a la acción de una persona”. Aquí Vélez tomo como antecedente el Código Francés, que en su art. 544, define la propiedad diciendo que “es el derecho de gozar y de disponer de las cosas de la manera más absoluta”.

Si bien en todo derecho real se somete la cosa a la voluntad y a la acción de la persona de su titular por no haber intermediarios, en el dominio el sometimiento es especifico, pues el dueño es el único que puede hacer de la cosa lo que el quiera, y el dominio es el único derecho real que admite tal amplitud de contenido.

El termino dominio denota poder o señorío y proviene de dominus (“señor”) y mas lejanamente de “domus” (“casa”). La palabra propiedad tiene su origen en la voz “propius” que quiere decir, lo que pertenece a alguien, lo cual sugiere la idea de pertenencia personal con exclusión de todos los demás individuos.

Según La Corte Suprema de Justicia de la Nación (interprete final de la Constitución Nacional) el término propiedad comprende todo aquello que el hombre puede tener, exceptuando su vida, su libertad y su honor. Se entiende por “inviolabilidad de la propiedad” (Art. 17, Constitución Nacional) que nadie puede restringir o privar a una persona de su propiedad en forma arbitraria; solo podrá privársela de su propiedad si existe una causa legal y un proceso judicial que

declare esta privación. Mas allá de comprender lo que la Corte ha expuesto, compartimos con parte de la doctrina, que las causas legales a las que hace mención el Código Civil esbozan cierta arbitrariedad, violando principios supremos.

Caracteres del dominio

El Código Civil enuncia 3 caracteres clásicos del dominio:
1) Absoluto
2) Exclusivo
3) Perpetuo

Carácter Absoluto: Si bien prácticamente todos los derechos son relativos, el término “absoluto” referido al dominio comprende la amplitud de facultades propias de este derecho real. El dominio es absoluto porque es el único que otorga la titular la posibilidad de disponer de la sustancia de la cosa; alude a la idea de sometimiento de la cosa a la voluntad y acción de la persona de su titular.
Más allá de lo absoluto que sea el dominio, por amplias que sean las facultades de su titular, por extendidas que se encuentren sus atribuciones, siempre el derecho de dominio esta rodeado y delimitado por restricciones que fijan los límites de su ejercicio.
Es preciso aquí distinguir límites y limitaciones. Los límites son la frontera, el punto normal hasta donde llega el poder del propietario, o sea, el régimen ordinario de restricciones a que está sometido el poder; no hace falta un acto especial para imponerlo, ni hay que probarlo, sino que basta invocar la norma de que deriva. Las limitaciones, por el contrario, procedentes de diversas causas,

reducen, en casos singulares, el poder que normalmente (dentro de los límites) tiene el propietario sobre la cosa; es preciso establecerlas por un acto jurídico y han de ser probadas, pues en otro caso la propiedad se presume libre. Las limitaciones deberían reconocerse en la medida que su ejercicio no avasalle derechos fundamentales, reconocidos no solo en la ley de fondo sino también y por sobre todo, en la Constitución Nacional, fuente principal de reconocimiento de todo derecho.

Carácter exclusivo: El art.2508 del Código Civil dispone “el dominio es exclusivo”, es decir que dos personas no pueden tener cada una en el todo el dominio de una cosa; más pueden ser propietarias en común de la misma cosa, por la parte que cada una pueda tener, supuesto encuadrado en la figura del condominio.

Por lo expuesto, el derecho real de dominio puede ser exclusivo o no exclusivo, según admita o no la pluralidad de titulares sobre el objeto; lo cual no corresponde con la primer oración plasmada en el artículo, donde queda perfeccionada una exclusión absoluta a la posibilidad de que sea ejercido “no exclusivamente”; quedando en evidencia, una vez mas, contradicciones en el contenido de nuestro Código.

De acuerdo al art. 2516 del Código Civil el propietario tiene la facultad de excluir a terceros del uso y goce, o disposición de la cosa, y de tomar a este respecto todas las medidas que encuentre convenientes. Puede prohibir que en sus inmuebles se ponga cualquier cosa ajena; que se entre o pase por ella. Puede encerrar sus heredades con paredes, fosos, o cercos, sujetándose a los reglamentos policiales.

En el mismo sentido, el art. 2517 CC establece que poniéndose alguna cosa en terreno o predio ajeno, el dueño de este tiene

derecho para removerla sin previo aviso, si no hubiese prestado su consentimiento.
En el análisis de estos dos artículos, podemos determinar que el derecho de dominio es excluyente, entendiendo por ello la posibilidad de excluir a terceros de su cosa e impedir que ellos entren o pongan objetos en ella.
En específico, el art. 2517 CC, concibe la posibilidad de limitar el ejercicio del derecho de dominio únicamente con el consentimiento de su titular; presupuesto vulnerado en aquellos casos donde son impuestas coactivamente por la ley, como sucede en las servidumbres legales.

Carácter perpetuo: Nuestro Código Civil determina la perpetuidad del dominio y su subsistencia independiente del ejercicio que se pueda ser de él.
Art.2507 CC:" El dominio de llama pleno o perfecto, cuando es perpetuo, y la cosa no esta gravada con ningún derecho real hacia otras personas. Se llama menos pleno o imperfecto, cuando debe resolverse al fin de un cierto tiempo o al advenimiento de una condición, o si la cosa que forma su objeto es un inmueble, gravado respecto de terceros con un derecho real, como servidumbre, usufructo, etc."
La clasificación objeto de este articulo es, a nuestro entender, improcedente e incoherente respecto a las caracteres necesarios que rodean al ejercicio del derecho real de dominio, ya que irrumpe con los preceptos esenciales del derecho enunciado.
Al hablar de "imperfección" del derecho, hace perder todo su virtuosismo, por el que fue consagrado constitucionalmente.

Comparación entre las servidumbres y los límites y restricciones al dominio

No existe camino alguno que no esté sujeto a restricciones y límites, son inherentes al derecho de propiedad. Lo que parece comprender la esencia del dominio se justifica en aras de intereses superiores de la sociedad. Afecta el carácter absoluto, sin suprimirlo; la función de los límites y restricciones al dominio es la de facilitar la convivencia y delimitar el normal ejercicio del derecho de dominio. El dominio no existe, sino en los límites y bajo las condiciones determinadas por la ley.

En casi todos los Códigos y libros de derecho las restricciones se cuentan en el número de las servidumbres, lo que es equivocar los antecedentes indispensables y todas las condiciones de las servidumbres. Hay quienes diferencian las servidumbres y límites del dominio, diciendo que las restricciones y límites que imponemos al dominio son recíprocamente impuestos a los propietarios vecinos por su interés respectivo, y no suponen una heredad dominante, ni una heredad sirviente. Estas disposiciones no tienen en realidad otro objeto que el de determinar los límites en los cuales debe restringirse el ejercicio normal del derecho de propiedad, o de conciliar los intereses opuestos de los propietarios vecinos.
Por el contrario, otros autores consideran que las servidumbres suponen una heredad sirviente, sobre la que está establecida la carga, y una heredad dominante, que se beneficia con ella, por lo tanto no hay un beneficio reciproco.
Las restricciones determinan los límites normales del dominio, por tanto no existe ningún dominio que carezca de restricciones, pues lo acompañan normalmente, son condiciones generales del ejercicio

normal del derecho. En cambio las servidumbres importan limitaciones excepcionales que recaen únicamente sobre determinados dominios.

Las restricciones y límites tienen como fuente exclusiva la ley, mientras que las servidumbres reconocen como fuente incluso a la voluntad de las partes.

Las restricciones y límites originan en general deberes de soportar o de no hacer, pero algunas imponen hasta obligaciones de hacer. De modo opuesto, las servidumbres reconocen los dos primeros contenidos: “in patiendo o in non faciendo”, pero no son admisibles servidumbres cuyo contenido consista en un hacer para el titular del fundo gravado.

Las restricciones y límites son recíprocamente impuestas a los distintos obligados, en cambio, la existencia de una servidumbre a favor de un titular no supone la presencia de otra servidumbre que grave su fundo.

La regla es que las restricciones y límites, precisamente porque hacen al contenido normal del dominio, no determinan la necesidad de que se indemnice a quienes les alcanzan; las servidumbres por ser excepcionales dan derecho a indemnización a favor de quien la soporta.

SERVIDUMBRES	***LÍMITES Y RESTRICCIONES***
Son excepcionales. Son cargas o gravámenes reales.	Configuran el estatuto normal del dominio.
No pueden consistir en un hacer. Es posible un no hacer o un dejar de hacer.	Puede consistir en un dejar de hacer, en un no hacer o en un hacer.
Fuentes posibles: la ley/ acuerdo entre particulares (siendo en general esta última).	Posee como fuente exclusiva a la ley.
Beneficio unilateral no recíproco.	Situación jurídica de igualdad entre las partes, impuestas a los propietarios.
Dominio imperfecto, afecta la plenitud del derecho real.	Dominio pleno o perfecto.

Jurisprudencia

1) El derecho de propiedad está sujeto a diversas limitaciones que afectan sus tres atributos; la restricción destruye el carácter de absoluto, la servidumbre lo despoja del carácter exclusivo y la expropiación, aniquila su perpetuidad, pero ninguna restricción debe ser indemnizada, porque no vulneran el derecho de propiedad. (Capital Federal, Rosario Sala B, LL 141-612, JA 9-1971-760, ED 35-76).

2) Las normas de orden público que imponen límites y restricciones al dominio, persiguen fines de protección económica y pueden en tal sentido pasar por alto la voluntad de las partes en beneficio de la comunidad entera y de la adecuada promoción del bienestar general. (C.PAZ, Jujuy, JA 9-1971-854, LL 142_205).

3) El debilitamiento inherente a la propiedad por causa de utilidad pública, concretado en la imposición al propietario de “no hacer” o de “dejar hacer”, no debe ser reconocido sin limitaciones, ya que de la

discrecionalidad en la utilización de las facultades administrativas podría pasarse a la arbitrariedad o abuso sin la razonable necesidad de limitar con autentico provecho general el derecho de los particulares. La restricción ha de ser, racionalmente proporcionada a la necesidad y a veces a la simple conveniencia colectiva. (C. CIV. Sala B, JA 1968-III- 34).

4) La problemática gira en torno a la naturaleza jurídica que se atribuye a las ventanas que existen sobre el inmueble en cuestión. Las mismas, establecidas cuando el titular de las dos unidades en pugna era la misma persona, podrán revestir la calidad de "restricciones y límites al dominio" o la de servidumbres, naciendo en este caso por destino del padre de familia.
El fallo de primera instancia atribuyó razón a la actora a levantar una pared que tapara las vistas que ejercía sobre su unidad funcional el accionado, titular de otra unidad funcional, a través de la misma.
La Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial del departamento judicial de Mercedes, Sala II, revoca la decisión, por entender que no se estaba en presencia de vistas (restricciones y límites al dominio), sino de servidumbres, que, por cumplir los requisitos que impone la normativa (continuas y aparentes), había nacido por destino del padre de familia.
La Suprema Corte de Justicia de la ciudad de Buenos Aires, revocó el fallo de la Cámara volviendo su decisión a lo manifestado por el juez de primera instancia aduciendo que las aberturas existentes en el muro encuadran dentro de las restricciones y límites, por lo que, en la aplicación del artículo 2656 CC "esas luces–las del artículo 2655 CC-no constituyen una servidumbre, y el dueño de la finca o propiedad contigua puede adquirir la medianería de la pared, y serrar las ventanas de luces, siempre que edifique apoyándose en la

pared medianera", nada priva a la actora de su facultad de levantar la pared pretendida. (Gazzotti, Luisa H. c/ Merlo Atilio R. y otra, sobre restricciones y límites al dominio). Ac. 74998 Suprema Corte de Justicia de Buenos Aires- 12/12/2001.

Restricciones a la libre disponibilidad jurídica de los inmuebles. Su relación con las servidumbres

Aquí trataremos el supuesto contemplado por el art. 2612 CC, a raíz del cual si una persona se obligara a no enajenar un inmuebles, la enajenación sería válida, surtiendo efectos sólo en el campo de los daños y perjuicios, propios del derecho personal. Este principio general encuentra sus excepciones en los arts. 1364 y 2613 CC.
¿Es necesario que a lo que se compromete el titular sea a no transmitir el dominio, o si se obliga a no constituir un derecho de menor contenido tampoco la cláusula tendría operatividad en el campo de los derechos reales? Imaginemos que el dueño se obligue en beneficio de determinado acreedor, a no constituir hipotecas, usufructos o servidumbres sobre el inmueble: si la hiciera, ¿podría considerarse nulo el acto por violar la restricción admitida por el propio titular o, sostenemos que la permisión genérica del artículo 2612 CC se aplica q todo acto de disposición?
Salvat entiende que el término "enajenación" del articulo 2612 CC abarca la constitución de todos los derechos reales y en los casos de los artículos 2613 y 1364 CC, provoca la nulidad tanto de la transmisión dominial como de la constitución de un derecho real limitado. Por consiguiente su interpretación aduce que cuando la causa carece de eficacia real, lo es respecto de la constitución de cualquier derecho real.

Lafaille entiende que el artículo 2612 CC debe interpretarse restrictivamente quedando contemplada solamente la transmisión del dominio.
La doctrina mayoritaria se inclino por la posición de Salvat, entendiendo que no deben ser registradas ninguna de estas “restricciones” que frecuentemente se imponen al titular de un inmueble debiendo abstenerse de ciertos actos de disposición pero sin darle el carácter de servidumbre, por no reunir los caracteres de las mismas.

Servidumbres administrativas

Estas nacen para dar respuesta a necesidades concretas de la administración pública, aunque sin un instrumento legal, de derecho público, que regule en forma genérica y global este instituto. Villegas Basabilbaso la define como un derecho real, constituido sobre un inmueble privado, con el objeto de servir al uso público; mientras que Diez las define genéricamente como la obligación real establecida sobre un bien ajeno por razón de utilidad pública, y para Marienhoff es el derecho real administrativo constituido por el Estado (lato sensu) sobre un bien del dominio privado o del dominio público, con el objeto de que sea usado por el público en la forma que resulte del acto o del hecho constitutivo del gravamen.
Se constituyen como un gravamen impuesto a determinados inmuebles de propiedad privada por el gobierno (nacional, provincial o municipal) y con fines públicos para soportar, por ejemplo, la instalación de torres o el paso de cables aéreos de energía eléctrica, la construcción de un electroducto, un gasoducto, o la simple prohibición de edificar por encima de determinada altura, como un

criterio de seguridad para despejar obstáculos en zonas cercanas a los aeropuertos.
Según Berthélemy, existen las siguientes diferencias entre las servidumbres legales de utilidad pública y las reguladas por el Código Civil. Así:

- Las servidumbres administrativas *no implican la existencia de un fundo dominante*, pues aparecen como simples restricciones al derecho de propiedad, teniendo como *objeto inmediato la utilidad pública*.
- Las servidumbres administrativas *se encuentran fuera del comercio*. No se extinguen ni por convención ni por prescripción.
- Las servidumbres administrativas *pueden consistir en una obligación de hacer*. De esta idea se deduce que el propietario sujeto a una servidumbre administrativa que le obliga a hacer alguna acción, no está obligado sino *propter rem*, es decir que si abandona el bien sobre el cual pesa la servidumbre, se libera de la obligación.

Las servidumbres administrativas pueden recaer sobre bienes del dominio privado y del dominio público. El dominio, como derecho real civil, es el mayor sometimiento de que puede ser objeto una cosa; es el mayor, más extenso y más completo poder de su titular sobre ella.
Sin embargo, el dominio se encuentra sometido a determinadas limitaciones, ya que conforme a la Constitución Nacional, los derechos que allí se reconocen, entre los que se encuentra el de propiedad, deben ser ejercidos conforme a las leyes que reglamenten su ejercicio -art. 14-. Así, las reglamentaciones

imponen limitaciones que en algunos casos son impuestas legalmente a los fines de compatibilizar los derechos y las obligaciones de los que gozan los hombres en sus relaciones de vecindad, basadas en intereses predominantemente privados, mientras que en otros supuestos se establecen para armonizar el derecho privado o individual con el interés general o colectivo. De ahí que existan limitaciones por razones de vecindad, de las que se ocupa el Código Civil, y otras que tienen en consideración el interés público, que se rigen por el derecho administrativo.

Las limitaciones a la propiedad varían en su contenido, según sean los intereses privados o públicos en función de los cuales se establecen. En el primer caso el estado las impone por cuestiones de vecindad. Las limitaciones a la propiedad privada en interés público se disponen, en cambio, considerando cuestiones de interés público o generales de la comunidad que requieren de alguna manera obtener un beneficio o uso.

Además de la distinción de las limitaciones según el interés considerado, sea privado o público, estas últimas varían según cómo afecten los caracteres del dominio. Cuando las limitaciones se vinculan al carácter exclusivo del dominio, se trata de una servidumbre; mientras que cuando las limitaciones se refieren al carácter absoluto, configuran las restricciones al dominio. Marienhoff agrega otra nota distintiva entre las restricciones administrativas y la servidumbre administrativa. Las primeras no implican una carga impuesta a la propiedad privada, no apareja un sacrificio para el propietario ni la supresión de la propiedad; sólo consiste en la fijación de límites al ejercicio normal u ordinario del derecho de propiedad, tratándose de condiciones normales para su ejercicio, que además son impuestas con carácter general. Por el contrario, la servidumbre administrativa comporta afectar el carácter exclusivo del

dominio, limitando con intensidad el ejercicio de las prerrogativas de las que goza el propietario, lo cual exige el pago de la indemnización, siendo impuestas en forma individual y concreta.
Las servidumbres administrativas constituyen limitaciones a la propiedad que afectan el carácter exclusivo del dominio en función de la finalidad para la cual son constituidas. De esto último deriva la atipicidad de las servidumbres y que éstas puedan tener diversos contenidos. Ello ha dado lugar a diversas figuras específicas, como son las servidumbres de electroducto; de acueducto; de sirga o camino ribereño; de ruinas y yacimientos arqueológicos y paleontológicos; de lugares, monumentos e inmuebles históricos; de minería; de fronteras; de seguridad de la navegación; panorámica; de salvamento; y de seguridad de la navegación.
Las servidumbres administrativas pueden constituirse sobre bienes inmuebles, sobre bienes muebles e incluso sobre bienes inmateriales, como lo son los derechos, que sean propiedad privada. También pueden recaer sobre bienes del dominio público, ya que, como enseña Marienhoff, si los bienes dominiales pueden ser objeto de expropiación, que es la limitación máxima, es obvio que también podrán ser objeto de una mera servidumbre, que configura una limitación menor. Aclara, lógicamente, que para ello será necesario que la titularidad del dominio del fundo sirviente y la titularidad del fundo dominante -si existe- o del derecho a favor de quien se constituya la servidumbre administrativa sean sujetos distintos.
La constitución de las servidumbres administrativas tiene lugar a través de los siguientes medios:
A) Ley formal: la servidumbre, en tanto implica un desmembramiento del dominio que afecta la propiedad privada, debe ser dispuesta por ley conforme al art. 17, CN. Puede ser una ley que disponga su creación genérica, como ocurre en la ley 19552 para las

servidumbres administrativas de electroducto, o por una ley particular que específicamente las constituya indicando el fundo sirviente y sus alcances.

B) Acto administrativo fundado en ley: A partir de la ley genérica que dispone la constitución de servidumbres administrativas en determinados supuestos, los órganos administrativos competentes las constituyen indicando los predios afectados y el alcance de las limitaciones, como es el caso de las resoluciones que emite el Ente Nacional Regulador de la Electricidad, en ejercicio de la competencia que le asigna la ley 24065 respecto de las servidumbres administrativas de electroducto.

C) Acto contractual: Las servidumbres administrativas pueden constituirse mediante un acuerdo celebrado por el Estado con el particular, que tendrá por lo tanto carácter de contrato administrativo.

D) Acto de liberalidad: A través de un testamento o de una donación.

E) Accesión: Tiene lugar cuando una servidumbre existente sobre un bien privado se hace pública porque la cosa a la cual sirve se convierte en pública.

F) Usucapión: Ocurre como resultado del uso de los beneficios propios de una servidumbre por el transcurso ininterrumpido de veinte años.

En tanto las servidumbres administrativas significan la imposición de determinadas limitaciones a la propiedad privada, el titular del fundo sirviente tiene derecho al resarcimiento de los daños y perjuicios derivados de tales limitaciones. El fundamento se encuentra en la Constitución Nacional, al garantizar la protección del derecho de propiedad (art 17 CN). En tal sentido, cabe tener en cuenta la disminución que en forma particular y especial sufre respecto del dominio el titular del inmueble afectado por la servidumbre. A ello se agrega que si la servidumbre administrativa es impuesta para

cumplir con la finalidad vinculada al interés público o general, el derecho a la igualdad en las cargas públicas hace necesario el reconocimiento de los daños y perjuicios resultantes.
La determinación de la indemnización es una cuestión que debe ser tratada respecto de cada servidumbre administrativa en particular, en función de su naturaleza, y del alcance de las limitaciones que en cada caso generen.
En cuanto al plazo de extinción, puede afirmarse que si bien, en general, se constituyen por un plazo indeterminado, su extinción ocurre por:
1) Pérdida de la cosa gravada;
2) Transformación de la cosa que la haga incompatible con su destino;
3) Desafectación, si la cosa pasa al dominio público, pues nadie tiene servidumbre sobre su propia cosa;
4) Finalización a tales servidumbres por convenio con el propietario.
Por último, una vez validado por acto administrativo correspondiente, debería procederse a su anotación en el Registro de la Propiedad Inmueble, de modo que los futuros adquirentes de la propiedad respeten los fines a los que hubiere sido afectada.

Jurisprudencia

A) El caso Roca, Magdalena, servidumbre administrativa de electroducto. Leyes Nº 19.552 y Nº 24.065.
El electroducto crea el peligro de electrocución, afea el ambiente, genera interferencias radiotelefónicas y televisivas, luminosidad, sonidos y el efecto corona que pueden perjudicar a los seres vivos.

La Ley Nº 19.552 de servidumbre administrativa de electroductos regula las condiciones de restricciones a la propiedad originadas en la necesidad del de transporte eléctrico, con las modificaciones introducidas por la Ley Nº 24.065.

Solo autoriza a indemnizar los perjuicios positivos susceptibles de apreciación económica (art. 9º). La Corte Suprema de Justicia de la Nación hasta ahora solo reconoció indemnización por el perjuicio susceptible económico pero no por el peligro creado ni por otro tipo de perjuicios.

Dentro de las modificaciones introducidas por la Ley Nº 24.065 está el derecho a indemnización que posee el propietario del predio afectado por la servidumbre, que se realizará teniendo en cuenta:

1. El valor de la tierra en condiciones óptimas en la zona donde se encuentra el inmueble gravado.
2. La aplicación de un coeficiente de restricción que atienda el grado de las limitaciones impuestas por la servidumbre, el que deberá ser establecido considerando la escala de valores que fije la autoridad competente.

La Ley Nº 24.065 establece que en ningún caso se abonará indemnización por lucro cesante.

Compete al ENRE autorizar las servidumbres de electroducto mediante los procedimientos establecidos en la Ley Nº 19.552 (artículo 56º, inc. i), de la Ley Nº 24.065). En tal sentido, es el encargado de aprobar el proyecto y los planos "de la obra a ejecutar o de las instalaciones a construir", lo que implica la determinación de los predios sometidos a la "servidumbre administrativa del electroducto y el derecho a su anotación en el respectivo Registro de Propiedad y en la Dirección de Catastro" (Conf. art. 4º, Ley Nº 19.552).

Asimismo, la Ley Nº 19.552 en su artículo 6º establece la obligación de "notificar fehacientemente" a los propietarios de los predios afectados a la servidumbre, como así también las restricciones y límites al dominio, circunstancia que deberá cumplirse al construirse la obra.

En el caso que se presente la necesidad de realizar obras extraordinarias que perturben el uso y explotación del predio sirviente, el artículo 18 de la Ley Nº 19.552 dispone la obligación del titular de la servidumbre de "pagar la indemnización que pudiera corresponder por los perjuicios que causaren". A su vez, el mencionado precepto establece que se deben indemnizar los "daños causados por sus instalaciones".

Tanto la notificación fehaciente como la indemnización en caso de causarse daño deberá preverse en caso de construcción de las presas.

La ley 19.552 de servidumbre de electroducto sólo autoriza a indemnizar los "perjuicios positivos susceptibles de apreciación económica" (Art. 9).

La Corte Suprema de Justicia de la Nación sólo reconoció hasta ahora indemnización por el perjuicio positivo económico que se acredite, pero no por el peligro ni por otro tipo de perjuicio ni por perjuicios no económicos pero susceptibles de apreciación económica.

No es que los fallos de la Corte obliguen a tolerar gratuitamente el daño estético ni el peligro eléctrico. Otro podría haber sido el resultado si la parte actora hubiera pedido que se disminuyese ese daño o ese peligro ya que tanto el individuo como la comunidad pueden obligar al beneficiario de la servidumbre a que la ejercite del modo menos gravoso. Además, el perjuicio estético o peligro

originaría una disminución del valor de la propiedad que la parte dominante debería indemnizar.

B) La demandante tenía un espacio destinado a la instalación de seis cocheras. Pero Edesur afectó el área a la servidumbre de electroducto. A raíz de esto, la Cámara en lo Contencioso Administrativo ordenó indemnizar a la propietaria con 100 mil pesos. La Sala III de la Cámara de Apelaciones en lo Contencioso Administrativo le ordenó a una compañía de servicios públicos indemnizar con 100 mil pesos a la parte demandante por haber afectado su derecho de propiedad. El fallo, firmado por los jueces Jorge Argento y Sergio Fernández, obligó a “Empresa Distribuidora Sur S.A.” (EDESUR) a otorgar la suma de dinero a la actora en concepto de resarcimiento por la “limitación sufrida en el ejercicio del derecho de propiedad”, en virtud de la “afectación a servidumbre del electroducto”, debiendo considerarse como parámetro “el coeficiente de restricción establecido conforme la escala de valores que fije la autoridad competente”.
Los camaristas expusieron que si bien la constitución de la servidumbre de electroducto puede ser tanto onerosa como gratuita (artículo 14, ley 19552), la citada ley -reformada por la ley 24065- en su artículo 9º dispone que “el propietario del predio afectado por la servidumbre tendrá derecho a una indemnización que se determinara teniendo en cuenta: a) el valor de la tierra en condiciones óptimas en la zona donde se encuentre el inmueble gravado; b) la aplicación de un coeficiente de restricción que atienda al grado de las limitaciones impuestas por la servidumbre, el que deberá ser establecido teniendo en cuenta la escala de valores que fije la autoridad competente”.

La parte actora sostuvo que “su perjuicio se hace efectivo ante la imposibilidad de destinar la superficie afectada a la servidumbre de electroducto a la construcción de seis cocheras”. Ante esto, el perito agrimensor estimó que el espacio “puede ser en efecto destinado a la construcción de seis cocheras”, y consideró que "el verdadero aprovechamiento de esa superficie depende del proyecto y de como se diseñen los accesos a esas cocheras", continuó señalando que este hecho “debiera haber sido considerado al hacer el proyecto, por lo cual hoy no es posible decir mucho mas que la simple cuenta de división de superficies (entre la superficie afectada y la correspondiente a cada cochera)”.

La ley 19552, que establece en el orden nacional el régimen jurídico de las servidumbres administrativas de electroducto, en su artículo 2º designa como electroducto a “todo sistema de instalaciones, aparatos o mecanismos destinados a trasmitir, transportar y trasformar energía eléctrica”. El artículo 3º establece que “la servidumbre administrativa de electroducto afecta el terreno y comprende las limitaciones y restricciones al dominio que sean necesarias para construir, conservar, mantener, reparar, vigilar y disponer todo sistema de instalaciones, cables, cámaras, torres, columnas, aparatos y demás mecanismos destinados a trasmitir, transportar, trasformar o distribuir energía eléctrica”.

La servidumbre de electroducto constituye una limitación al dominio de la propiedad privada por cuanto afecta a la exclusividad, que constituye uno de los caracteres del dominio. De esta manera se distingue de las restricciones administrativas las cuales inciden en el carácter absoluto del dominio y de las expropiaciones que alcanzan a su perpetuidad.

“El valor del terreno sujeto a la servidumbre no es el único índice a tomar en cuenta, por cuanto no se trata de una desposesión del

inmueble, sino una limitación en el ejercicio del derecho de propiedad, lo que implica que la sola constatación del valor del inmueble no es suficiente para graduar la indemnización debida”, detallaron los camaristas.

Los magistrados finalmente consideraron “justo y equitativo fijar el monto indemnizatorio en $95.000, monto que aparece razonable y teniendo en cuenta los parámetros utilizados por la Sala II del Fuero en los autos ‘Alehena SA c/ Edesur s/ expropiación- servidumbre administrativa’”.

POSESION

Evolución histórica

En términos generales, se entiende, hoy en día, el señorío o disposición de hecho sobre una cosa con la pretensión de tenerla como propia.
Se diferencia tanto de la propiedad: señorío jurídico absoluto, es decir sostenido por el ordenamiento jurídico y oponible erga omnes; como de la tenencia: concebida como una mera disponibilidad de hecho pero sin la posibilidad de pretender conducirse como dueño respecto de ella o tenerla para sí con exclusión de cualquier otro.
La doctrina de la posesión es uno de los más arduos problemas en el Derecho Romano. Los romanos, a diferencia de la mayoría de otros pueblos distinguieron tempranamente entre posesión y propiedad; pero a pesar de concebir a aquella fundamentalmente como un señorío de hecho o poder de disponibilidad (con prescindencia de su legitimación intrínseca), la reconocieron u otorgaron diferentes efectos jurídicos según distintas circunstancias o requisitos. Pero todos los efectos jurídicos están necesariamente vinculados con la subsistencia de la posesión. Así, por ejemplo, no le alcanzan a la posesión los efectos del posliminium a los romanos prisioneros de guerra, cuando volvían a su patria, le eran reintegrados ipso iure todos los status y derechos que tenían en el momento de caer prisioneros, pero no continuaban en su anterior condición de poseedores ni de cónyuges, pues posesión y matrimonio eran situaciones de hecho y no de derecho.

En cuanto a la terminología utilizada en Roma, fue muy variada y confusa:

1) *Possessio naturales:* no es una verdadera posesión, sino la simple detentación de una cosa sin “animus possidendi”. Equivale a nuestra tenencia.
2) *Possessio ad interdicta:* se compone de dos elementos, el objetivo que se llamo “corpus” que consiste en la efectiva disponibilidad o señorío de hecho, y el subjetivo: “animus” que se refiere a la intención de tenerla por sí y para sí.
3) *Possessio civiles:* es aquella que produce efectos sancionados por el iuris civile, fundamentalmente la que tiene los requisitos para la usucapio.

El modo paulatino en que se destaca la posesión con respecto a la propiedad se evidencia en la evolución sufrida por la reivindicatio.
Dos instituciones concurren a formar la posesión de los tiempos clásicos: el usus y la possessio. El “usus” aparece en los primeros tiempos de Roma, como el ejercicio de hecho de un poseer de mancipium, no correspondiente a quien lo ejercita. Dado el carácter genérico del mancipium, podía resultar el usus sobre cosas, o sobre servidumbres rusticas o sobre la mujer incorporada a la familia por matrimonio. El ejercicio del usus, no perturbado ni cuestionado por un eventual titular del mancipium por un cierto tiempo (uno o dos años) daba lugar a la adquisición del mancipium sobre la cosa.
Al margen del mancipium, se encontraba la possessio (vocablo derivado del arcaico “potis”- señor dominador- y de “sedere”- sentarse, estar establecido), señorío permitido por la civitatis a sus integrantes sobre cosas que no se hubieran sometido al mancipium (posteriormente desglosado en “dominium”) de los pater- familia.
El usus y la possessio tendieron a unirse bajo común denominador de recaer solo sobre cosas corporales.

Definiciones legales actuales

El art. 2351 CC establece: Habrá posesión de las cosas cuando una persona, por sí o por otro, tenga una cosa bajo su poder (corpus) con intención de someterla al ejercicio de un derecho de propiedad (animus domini).

De esta definición podemos extraer tres elementos de la posesión:

- corpus
- animus domini
- objeto

Será poseedor quien se comporte como titular de un derecho real, es decir, cuando se conduzca con respecto a una cosa como si tuviera un derecho real sobre ella, aunque no lo tenga en realidad.

El Código formula tres divisiones de la posesión conforme a las siguientes pautas:

- Por origen o causa, la posesión puede ser legitima o ilegitima
- Según las condiciones personales del poseedor, la posesión ilegitima puede ser, a su vez, de buena o de mala fe
- Por la forma o modo en que es adquirida, la posesión de mala fe se subclasifica en viciosa y no viciosa.

Para adquirir la posesión de una cosa es menester la concurrencia del corpus y animus domini, pues mientras uno de ellos falte no habrá adquisición posible. Diferente es la situación cuando se trata de conservar la posesión, dado que se la puede conservar con el solo ánimo o intención de hacerlo, sin que sea necesario que ambos elementos estén permanentemente reunidos. Salvo lo dispuesto sobre la adquisición de las cosas por sucesión, pues juegan otros principios, según los cuales el heredero continúa la persona del

causante, de modo que es poseedor de todo aquello que poseía el difunto, con todas sus ventajas y sus vicios.

Los modos de adquirir la posesión son los diferentes procedimientos que pueden llevarse a cabo para adquirir la posesión de una cosa. Tales modos son:

a) aprehensión u ocupación,
b) desposesión,
c) tradición,
d) traditio brevi manu,
e) costituto posesorio.

En lo que concierne a la pérdida de la posesión, hay que tener en cuenta que esta desaparece o se extingue cuando faltan ambos elementos, pues sin ellos no hay posesión, pero que también cesa en algunos casos cuando falta uno solo de los elementos, ya sea el corpus o el animus domini.

La servidumbre como carga de la posesión

Una de las características fundamentales de la servidumbre, y a la que adhiere la mayor parte de la doctrina, es aquella que considera la misma como una “carga” impuesta al propietario o poseedor del fundo sirviente tendiente a soportar que el propietario del fundo dominante realice ciertos actos sobre él o bien la obligación de no hacer determinados actos que están dentro de las atribuciones normales del propietario. Nunca se impone al mismo una obligación de hacer, ya que de acuerdo al artículo 3010 CC, si el propietario de un fundo se obligara a realizar actos en beneficio de otro fundo o de su dueño, habrá contraído una obligación personal, vinculante para

él y sus herederos, pero no afecta las heredades ni obliga a los sucesores del dominio de ellos que no sean herederos.
Todo lo mencionado, no implica que el propietario del fundo sirviente puede resultar obligado a cumplir ciertas prestaciones accesorias necesarias para hacer posible el uso de la servidumbre. Como ejemplo podemos mencionar el caso de la servidumbre de acueducto, en la que se puede obligar al propietario a mantener la acequia limpia y en condiciones para que el agua corra normalmente.
El artículo 3006 Cód. Civil consagra otro carácter de las servidumbres: “las servidumbres reales consideradas activa y pasivamente son inherentes al fundo dominante y al fundo sirviente, y siguen con ellos a cualquier poder que pasen; no pueden ser separadas del fundo, ni ser sometidas a gravamen alguno.” Puede decirse por ello, que se trata de cualidades inherentes a los fundos: en cuanto a la heredad dominante, esa cualidad constituye una utilidad o ventaja derivada de los derechos que pueden ser ejercidos sobre la heredad sirviente; en cuanto a ésta última, constituye por el contrario, una carga o gravamen, porque en virtud de la servidumbre, la libertad del propietario o poseedor para usar y disponer de la cosa se encuentra restringida o cercenada.
Esto conlleva a dos consecuencias prácticas:
1) en el carácter de cualidades inherentes a los fundos, las servidumbres se transmiten tanto activa como pasivamente, a cualquier poder que pasen, es decir, a las personas que suceden en la posesión y propiedad de ellos. Se transmiten por consiguiente, tanto a sucesores singulares como a universales en la cosa.
2) En el carácter de cualidades inherentes a los fundos, no pueden separarse de ellos, ni formar el objeto de una convención, ni ser sometidos a gravamen alguno.

Como correlato de considerar a las servidumbres como cargas impuestas al propietario o poseedor del fundo sirviente, nos encontramos en el Código Civil con numerosos artículos que imponen obligaciones al mismo.

A modo de ejemplo podríamos mencionar el artículo 3036 CC que determina que el propietario de la heredad sirviente debe, si la servidumbre es negativa, abstenerse de realizar actos de disposición o de goce, que puedan impedir el uso de ella; y si es afirmativa, esta obligado a sufrir de parte del propietario del fundo dominante, todo lo que la servidumbre le autorice hacer.

Por su parte el artículo 3037 CC dispone: “el dueño del predio sirviente no puede menoscabar en modo alguno el uso de la servidumbre constituida”.

El artículo 3088 CC, primera parte, establece cual es la sanción ante el incumplimiento: “el propietario de la heredad sirviente que ha hecho ejecutar trabajos contrarios al ejercicio de la servidumbre, esta obligado a restablecer, a su costa, las cosas a su antiguo estado y en su caso a ser condenado a satisfacer daños y perjuicios.”

En caso de transmisión de la heredad a título singular, la obligación de sufrir el restablecimiento del antiguo estado de las cosas se le impone al nuevo propietario, por ser una carga real de la heredad, la cual se transmite con esta última; pero la obligación de soportar gastos y pagar los daños y perjuicios no podrá imponérsele por resultar un acto del anterior propietario.

Lo analizado anteriormente se relaciona indudablemente con las obligaciones inherentes a la posesión. Algunos autores hablan de “posesión” y no de dominio porque las servidumbres pueden afectar tanto al propietario de un fundo como a su poseedor temporario.

El artículo 2416 CC determina que son obligaciones inherentes a la posesión, las concernientes a los bienes, y que no gravan a una o más personas determinadas, sino indeterminadamente al poseedor de una cosa determinada.

Las obligaciones a las que alude el mencionado artículo son inherentes a la posesión en el sentido de que, en rigor, no afectan a la persona aunque recaigan sobre ella, sino que le son atribuibles por su condición de poseedora, de modo tal que si pierde esa calidad, tales obligaciones o cargas se extinguen a su respecto, apareciendo ahora en cabeza de quien, en su lugar, estuviera en posesión del bien, porque siguen la cosa, no la persona.

A su turno, el artículo 2419 CC determina que son obligaciones inherentes a la posesión de cosas inmuebles, las servidumbres pasivas… también las cargas de dar, hacer o no hacer, impuestas por el poseedor precedente al nuevo poseedor.

Sin duda, el legislador al tratar en este punto a las servidumbres pasivas, es decir, desde el punto de vista del fundo sirviente, hace referencia a “cargas o gravámenes” reales, denominación con la que se alude al correlato opuesto a la titularidad de los derechos reales sobre cosa ajena, es decir, a esos derechos reales vistos desde el lado de quien los soporta.

Podríamos finalizar diciendo que se entiende como “carga” en sentido general, al gravamen que soporta el titular de un derecho sobre un inmueble en virtud de un contrato, de una transmisión mortis causa o de la voluntad de la ley; por ejemplo, un derecho sobre la cosa ajena como puede ser una servidumbre.

Jurisprudencia

“Como las obligaciones inherentes a la posesión conciernen indeterminadamente al poseedor de una cosa determinada, la persona esta obligada sólo en su carácter de poseedora y su obligación desaparece con su posesión, porque sigue la cosa y no a la persona.” (C. Civ., Sala B, LL 90-69, JA 1957-IV-348).

CONCLUSIÓN

Luego de un estudio profundo sobre las servidumbres llegamos a diferentes conclusiones acerca de los distintos aspectos tratados sobre este derecho.

Como primera aproximación, podemos considerar que un grupo de doctrinarios identificados con Alterini hacen una diferenciación categórica y tajante entre los límites y restricciones al dominio y las servidumbres, tomando estas últimas como cargas de la posesión, debido a que no gravan a una o más personas determinadas, sino indeterminadamente al poseedor de una cosa determinada. Esta norma indica que las obligaciones inherentes a la posesión no afectan a una persona determinada; ellas constituyen cargas para quien sea poseedor en un momento determinado. Son las llamadas obligaciones “propter rem” (por causa o razón de la cosa), llamadas también “obligaciones ambulatorias”, se tratan de obligaciones concernientes a una cosa, que no gravan a una o mas personas determinadas, sino indeterminadamente al poseedor de una cosa determinada. De ahí que la obligación viaje, tanto activa como pasivamente, con la cosa a la cual accede, lo que se explica muy fácilmente, porque siendo una obligación que comprende al que ha transmitido una cosa, respecto de la misma cosa, pasa al sucesor universal y al sucesor particular.

La Corte Suprema de Justicia de la Nación sostiene que la regulación de las restricciones y límites al dominio en nuestro Código Civil esta totalmente separada de las servidumbres; ya que las restricciones son inherentes al derecho de propiedad y es sólo bajo

estas condiciones que este derecho esta consagrado legislativamente.
Sin embargo, al haber sido incorporadas las restricciones dentro del capítulo de las servidumbres; se deja abierta la puerta hacia una eterna discusión y debate doctrinario sobre este tema.
Otro cuestión controvertida en la actualidad que hemos tratado en esta obra, es el de las servidumbres administrativas, permitidas por el articulo 2611 CC pero instrumentadas legalmente por el derecho administrativo. Cabe afirmar que las restricciones al derecho de dominio en el sólo interés público son ilimitadas en su número y objeto, pero no pueden ser ejercidas en forma irrazonable, reconociendo como único límite a la Constitución Nacional.
El derecho de propiedad no es un derecho absoluto, ciertas limitaciones impuestas a su ejercicio, fundadas en exigencias de orden administrativo, aparecen como la necesidad exigida por la conveniencia social. Reglamentar o limitar el derecho de usar y disponer de la propiedad, conforme a lo que autoriza el artículo 14 CN es volverlo compatible con el derecho de los demás, cuyos intereses integran los superiores de la comunidad.

Para finalizar, observamos, que siendo unos de los derechos menos conocidos por el común de la gente, sin saberlo nos vemos afectados directa o indirectamente por alguna de sus vertientes. Además, analizando la intensidad que los ciudadanos damos al derecho de propiedad, hoy podemos concluir que la legislación le ha otorgado otro sentido a través de distintas modificaciones legales colocándola bajo el manto de la función social.

BIBLIOGRAFIA

- Raymundo M. Salvat, Tratado de Derecho Civil Argentino, Derechos Reales, Buenos Aires, Tipográfica Editora Argentina, 1951.
- Raymundo M. Salvat, Tratado de Derecho Civil Argentino, Buenos Aires, Tipográfica Editora Argentina, 1959.
- Eugène Petit, Tratado Elemental de derecho Romano, Buenos Aires, Editorial Universidad, 1994.
- Guillermo A. Borda, Tratado de Derecho Civil, Derechos Reales, Tomo II, Buenos Aires, Editorial Perrot, 1984 Tercera Edición.
- Jorge Joaquín Llambías y Jorge H. Alterini, Código Civil Anotado (Doctrina y jurisprudencia) Tomo IV-A, Derechos Reales, Buenos Aires, Editorial Abeledo – Perrot, 1993.
- Bueres Alberto y Highton Elena, Código Civil y normas complementarias, Tomos 5 A y 5 C, Buenos Aires, Editorial Hammurabi, 2004.
- Andrea M. Orihuela, Constitución Nacional Comentada, Buenos Aires, Editorial Estudio, 2007.
- Héctor Eduardo Lázzaro, Derecho Romano, Buenos Aires, Editorial Petit, 1999.
- Gelli, María Angélica, Constitución de la Nación Argentina Comentada y Concordada, Tercera Edición, Bueno Aires, Editorial La Ley, 2007.
- Marcelo Eduardo Urbaneja, Jurisprudencia comentada Revista “El Notariado” 962, Buenos Aires, 2009.

- Marcelo Eduardo Urbaneja, Servidumbres: su aplicación en sede notarial, Revista “el Notariado” 962, Buenos Aires, 2009.