

Servidumbre de Paso

LEY

Introducción:

Persona distinta del dueño del bien sirviente. Para que una servidumbre surta efectos contra terceros fuere requisito indispensable la inscripción en el [Registro](#) Público de la [Propiedad](#).

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

Para que al dueño del bien sirviente pueda exigirse la ejecución de un hecho cualquiera, es necesario que esté expresamente determinado por la [ley](#) o por voluntad de las partes. Cuando en virtud de convenio u otro título legítimo, a quien deba disfrutar para sí o para algún bien de su [propiedad](#), determinada cantidad de [corriente eléctrica](#), de [gas](#) combustible, de [agua](#) o de cualquier otro [servicio](#) semejante, sólo tendrá la relación creada el [carácter](#) de servidumbre, si se pactó expresamente o si en el título constitutivo se han establecido todos y cada uno de los elementos esenciales de la servidumbre. En caso contrario se entenderá que existe sólo una obligación [personal](#).

Las servidumbres son inseparables del inmueble o de la [persona](#) a que activa o pasivamente pertenecen. Si los inmuebles mudan de dueño, la servidumbre continúa, ya activa, ya pasivamente, en el predio u objeto con relación al cual estaba constituida, hasta que legalmente se extinga. Las servidumbres son indivisibles. Si el predio sirviente se divide entre varios dueños, la servidumbre no se modifica y cada uno de ellos tiene que tolerarla en la parte que le corresponda. Si es el predio dominante el que se divide entre varios, cada porciones puede usar por entero de la servidumbre, no variando el lugar de su uso ni agravándola de otra manera; mas si la servidumbre se hubiera establecido en favor de una sola de las partes del predio dominante, sólo el dueño de ésta podrá continuar disfrutándola.

Las servidumbres tienen su origen en la voluntad del ser humano o de la [ley](#); las Primeras se llaman voluntarias y las segundas legales.

CARACTERISTICAS GENERALES DE LAS SERVIDUMBRES

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

B) Servidumbres urbanas y rústicas: Son servidumbres urbanas aquellas que se imponen para provecho o comodidad de un edificio, de una [construcción](#) independientemente de que estén en la ciudad o en el campo. Son servidumbres rústicas aquellas que se constituyen para provecho o comodidad de un objeto agrícola, independientemente de que este en la ciudad o en el campo. Esta clasificación ya no se reproduce en el [código](#) vigente; se encuentra en los códigos anteriores y el de 1884 la consagró en el artículo 944. No dio ninguna importancia jurídica distinguir si es urbana o rústica, no hay suposición especial para alguna de estas servidumbres, su ejercicio no depende de ningún acto del [hombre](#), puede producirse por virtud de una situación natural de los predios se ejercen por sí solas, sin que sea necesaria la actividad humana. Lo mismo ocurre en la servidumbre de desagüe o escurrimiento por [relieve](#) natural de los predios, que se ejercita sin necesidad de actos del [hombre](#). En [cambio](#) las servidumbres discontinuas requieren para su ejercicio la actividad humana, solo cuando se ejecutan ciertos actos se están usando por ejemplo, la servidumbre de paso.

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

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

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

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

Las servidumbres legales se subdividen a su vez en naturales y legales en otro sentido. Son naturales las que impone la ley por la situación natural a los predios; son legales en estricto sentido las que impone el legislador para beneficio particular o colectivo, a pesar de que no las motive la situación de los predios las restricciones impuestas por los artículos 839 al 853 del código vigente se sustituyen servidumbres, sino simples relaciones de colindancia, con derechos y obligaciones recíprocos, de tal suerte que no existe un predio dominante y un predio sirviente, sino dos heredades colocadas en igual situación.

F) Servidumbre sobre predios del estado y sobre predios de los particulares. –En aquellas legislaciones que, como la nuestra, reconocen que le Estado ejerce un derecho de propiedad sobre los bienes de dominio público, que comprenden los de uso común, los destinados a un servicio público y los propios del estado, existe la posibilidad de imponer servidumbres sobre estos últimos o en su favor. Los bienes de uso común y los destinados a un servicio público, por su naturaleza, no pueden gravarse con servidumbres, el efecto, dice el Art. 9 de la Ley General de Bienes Nacionales: "Ninguna servidumbre pasiva puede imponerse, en los términos del derecho común sobre los bienes del dominio publico. Los derechos de tránsito, de vistas, de lugar de derrames y otros semejantes sobre dichos bienes, se rigen exclusivamente por las leyes y reglamentos administrativos." Sin embargo, tales predios están constantemente reportando cargas semejantes a las servidumbres. El camino publico que divide diferentes predios de particulares, soporta una especie de servidumbre legal de paso, de acueducto, o de desagüe, así cuando las calles destinadas a un servicio público.

De la servidumbre legal de paso

Las disposiciones de este capítulo tendrán aplicación exclusivamente para predios rústicos. Tratándose de predios urbanos deberá estarse a lo que dispone la Ley de Desarrollo Urbano.

El propietario de un predio enclavado entre otros ajenos, sin salida a la vía pública, tiene derecho de exigir paso, para el aprovechamiento de aquélla, por los predios vecinos; sin que sus respectivos dueños puedan reclamarle otra cosa que una indemnización equivalente al perjuicio que les ocasione este gravamen.

La acción para reclamar esta indemnización es prescriptible; pero aunque prescriba, no cesa por este motivo el paso obtenido. El dueño del predio sirviente tiene derecho de

señalar el lugar donde haya de construirse la servidumbre de paso. Si el juez califica el lugar señalado, de impracticable o de muy gravoso al predio dominante, el dueño del sirviente debe señalar otro. Si este lugar es calificado de la misma manera que el primero, el juez señalará el que crea más conveniente, procurando conciliar los intereses de los dos predios.

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

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

En caso de que hubiere habido antes comunicación entre el predio y alguna vía pública, el paso sólo se podrá exigir por donde últimamente la hubo; salvo el caso en que la construcción de una mejor, por otro lugar, deje prácticamente fuera de uso la vía pública a que antes se tenía acceso. El dueño de un predio tiene derecho, mediante la indemnización correspondiente, de exigir que se le permita el paso de sus ganados por los predios vecinos, para conducirlos a un abrevadero de que pueda disponer.

El propietario de árbol o arbusto contiguo al predio de otro, tiene derecho de exigir de éste que le permita hacer la recolección de los frutos que no se pueden recoger de su lado, siempre que no se haya usado o no se use del derecho que tiene de hacer derribar al árbol a las ramas que pasen a su propiedad; pero el dueño del árbol o arbusto es responsable de cualquier daño que cause con motivo de la recolección.

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

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