

LAS SERVIDUMBRES LEGALES, DE INTERÉS PÚBLICO Y DE INTERÉS PRIVADO, DE PASO, DE FUENTES NATURALES, DE ACUEDUCTO, DE ESCURRIMIENTO DE AGUAS, DE ESTRIBO DE PRESA

Las servidumbres de interés público

En este tipo de servidumbres se limita el derecho de propiedad de una persona en interés público y debe existir un fondo dominante.

Generalmente se encuentra en leyes administrativas.

El artículo 1437 del Código Civil del Estado señala:

Nadie puede edificar, plantar ni sembrar cerca de las plazas fuertes, fortalezas y edificios públicos, sino sujetándose a las condiciones exigidas en los reglamentos especiales de la materia.

Las servidumbres de interés privado se clasifican en dos:

- Mutuas. Se imponen por igual a ambos propietarios.
- Unilaterales. Solo se imponen a uno de ellos.

Servidumbres legales de interés privado sin reciprocidad

Son aquellas que tienen por objeto reglamentar:

- Fuentes naturales.
- El paso.
- El escurrimiento de aguas nocivas.
- El acueducto.
- El estribo de presa.

Servidumbre de paso

Cuando un predio se encuentra dentro de otros procede el establecimiento forzoso por ley de la servidumbre de paso conforme lo establecen los artículos 1642 y 1643 del Código Civil del Estado.

Artículo 1642. El Propietario de un inmueble, enclavado entre otros ajenos, sin salida a la vía pública, tiene derecho de exigir paso para el aprovechamiento de aquel por los inmuebles vecinos, y deberá indemnizar a los dueños de estos de los perjuicios que les ocasione.

Artículo 1643. La acción para reclamar la indemnización establecida en el artículo anterior, prescribe en un año a partir de la obtención del paso.

Servidumbre de fuentes naturales

Artículo 1379. El dueño del inmueble en que haya una fuente natural, o que hubiese perforado un pozo, hecho obras de captación de aguas subterráneas o construido aljibe o presa para captar aguas pluviales, puede usar y disponer de esas aguas.

Artículo 1380. Si las aguas a que se refiere el artículo anterior se localizaren en dos o más predios, su aprovechamiento se considerará de utilidad pública, y quedará sujeto a las disposiciones legales sobre la materia.

Artículo 1382. Si alguno perforase pozos o hiciere otras obras de captación de aguas subterráneas en su propiedad, a una distancia menor de cuatrocientos metros de otra obra para extraer aguas de la misma naturaleza, estará obligado a indemnizar al propietario o poseedor de estas aguas cuando disminuyan a causa de la nueva obra, a no ser que esta sea únicamente para usos domésticos.

La indemnización no comprenderá el lucro que se deje de obtener, ni el valor del agua, sino únicamente los daños, como los que se causen por lo infructuoso que resultan las inversiones que se hicieron para aprovechar el agua en el uso a que estaba destinada.

El empresario de la obra avisará previamente a los dueños de aguas que se encuentren dentro de la zona de cuatrocientos metros, para que de común acuerdo o con la intervención judicial se midan o pesen las aguas existentes, a fin de determinarse la cantidad en que puedan disminuir. La falta de aviso es causa para presumir que las aguas han disminuido en la cantidad que afirma el perjudicado, salvo prueba en contrario.

Artículo 1383. El propietario de las aguas no podrá desviar su curso de modo que causen daño a otra persona.

Artículo 1385. El propietario de un predio que solo con muy costosos trabajos pueda proveerse del agua que necesite para utilizarlo convenientemente, tiene derecho de exigir de los dueños de los predios vecinos que tengan aguas sobrantes que le proporcionen la necesaria, mediante el pago de una indemnización fijada por peritos.

Servidumbres de acueducto

El artículo 1626 del Código Civil del Estado establece el concepto de dicha servidumbre señalando que el que quiera usar agua de que pueda disponer, tiene derecho de hacerla pasar por los inmuebles intermedios, con obligación de indemnizar tanto a los dueños de estos como a los dueños de los predios inferiores sobre los que se filtre o caiga el agua.

Artículo 1627. Se exceptúan de la servidumbre que establece el artículo anterior los edificios, sus patios, jardines y demás pertenencias.

Obligaciones del dueño del predio dominante.

- Construir el canal (artículos 1628, 1635, 1636 y 1637).
- Acreditar previamente sus derechos (artículo 1630).
- Hacer los pagos necesarios (artículos 1631 y 1633).

Servidumbre de desagüe

Artículo 1616. Los predios inferiores están sujetos a recibir las aguas que naturalmente, o como consecuencia de mejoras agrícolas o urbanas, caigan de los superiores así como la piedra o tierra que arrastren en su curso.

Artículo 1617. Cuando los predios inferiores reciban las aguas de los superiores, a consecuencia de las mejoras hechas a estos, los dueños de los predios sirvientes tienen el derecho de ser indemnizados.

Artículo 1618. Si las aguas que pasan al predio sirviente se han vuelto insalubres, a consecuencia de mejoras agrícolas hechas en el predio dominante o por usos domésticos o industriales que de ellas se hayan hecho, deberán ser conducidas subterráneamente por el predio sirviente, sin perjuicio de lo dispuesto por la legislación sobre agua potable, drenaje y mejoramiento del ambiente.

Servidumbre de estribo de presa

Artículo 1639. Cuando para el mejor aprovechamiento del agua de que se tiene derecho de disponer fuere necesario construir una presa y el que haya de hacerlo no sea dueño del terreno en que se necesite apoyarla, puede pedir que se establezca la servidumbre de un estribo de presa, previa la indemnización correspondiente.

Referencias:

Ibarrola D., Antonio "Cosas y sucesiones" 15º Ed. México 2007. Edit. Porrúa.
Puntos 766-782, 786, 815-823, 865-872, 824-451, 853-864, 873-883.

Artículos 1515-1560, 1572-1590, 1591-1623, 1614-1653, 1654-1669, 1670-1679. Código Civil de Coahuila.