

# IURA IN RE ALIENA, DERECHO SOBRE COSA

Derechos reales sobre cosa ajena.

La servidumbre, una restricción a la propiedad de una parte, y de otra parte un derecho sobre la cosa de otro.

Se distinguen dos clases: reales y personales.

La servidumbre consiste en algunas ventajas desprendidas de la propiedad, de lo que resultan dos consecuencias:

- a) Debe procurar utilidad a una persona o a un fundo: una simple incomodidad en la propiedad de otro, sin provecho para alguna persona, no puede constituir una servidumbre.
- b) Un propietario no puede tener servidumbre sobre su propia cosa.

## **SERVIDUMBRES REALES**

Es un derecho establecido sobre un inmueble en provecho de otro inmueble. Supone, por consiguiente, dos fundos vecinos pertenecientes a propietarios diferentes; uno, el fundo dominante, que tiene la ventaja sobre el cual está establecida; el otro, el fundo sirviente, que es el que está gravado.

La servidumbre, que es una restricción de la propiedad, no podía ser creada arbitrariamente y debía encontrar su justificación; bien en interés de la agricultura, a la cual los antiguos romanos daban alta importancia; o bien en las necesidades resultantes de la vecindad de

los fundos contruidos y no contruidos; en una palabra, debe aumentar de una manera permanente la utilidad o el placer del fundo dominante.

Los romanos expresan, por consiguiente, una idea exacta diciendo que la servidumbre predial es una cualidad del fundo dominante, como la fertilidad.

Las consecuencias eran las siguientes:

1. La servidumbre predial debe procurar utilidad al fundo dominante, sin poder constituir una ventaja puramente personal para el propietario.
2. La servidumbre predial solo puede establecerse a perpetuidad y no por una duración determinada.

En efecto, los fundos de tierra tienen una existencia y necesidades permanentes: la servidumbre, por ser una cualidad de un fundo, debe ser permanente. Siendo temporal, respondería más bien 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 indefinidamente renovado e independiente del hecho del propietario del fundo sirviente.
4. La servidumbre es indivisible. Es una consecuencia de su naturaleza, puesto que la servidumbre, siendo una cualidad del fundo dominante, solo se comprende perteneciendo al fundo entero o a una parte divisa del fundo, y no a una parte indivisa.

Las servidumbres prediales se dividen en servidumbres rurales y urbanas, que los textos designan bajo el nombre de servitutes praediorum rusticorum y servitutes praediorum urbanorum.

Es preciso entender por praediorum urbanum todo edificio situado en la ciudad o en el campo, y por praediorum rusticum todo terreno no construido.

### **Rurales:**

- La servidumbre de pasaje.

Está calificada diversamente según su extensión: el iter permite pasar sobre el fundo sirviente a pie, a caballo o en litera; el actus comprende el iter, dando, además, derecho para pasar las bestias y los carros; en fin, la ata confiere el derecho de pasaje más completo, y permite un camino de un largo fijado por la ley de las XII Tablas.

- La servidumbre de acueducto.

Derecho de conducir el agua a través del fundo sirviente con ayuda de regueras o tubos, para llevarla al fundo dominante.

- La servidumbre de estanque, aquae hauriendae.

Para las necesidades del fundo dominante.

- El derecho de pastar, jus paseendi;

El derecho de abrevar los rebaños en el fundo de otro, limitados los dos a las bestias unidas al fundo dominante.

También varias servidumbres, que dan derecho a coger del fundo sometido, pero siempre en el límite de las necesidades del fundo dominante, arena, piedras y demás materiales

### **Urbanas:**

- La servidumbre ligni immilendi.

Derecho de hacer penetrar vigas en la muralla del vecino.

- La servidumbre oneris ferendi.

Derecho de hacer descansar un edificio sobre un muro o sobre una construcción del vecino. Esta presentaba la particularidad de que el propietario del fundo sirviente debía conservar en buen estado la construcción gravada con la servidumbre. Parece ser que esta regla, que no fue admitida sin controversia, resultaba de una convención que habitualmente en este sentido fuera de la constitución de la servidumbre.

- La servidumbre stillicidii vel fluminis reeipiendi.

Servidumbre de cloaca; obligaba a los fundos sirvientes a recibir las aguas pluviales que caían de las casas vecinas, bien fuese gota a gota (stillicidii), o recogida por algún conducto (flumen).

- La servidumbre *altius non tollendi, ne luminibus officiatur*.

Que impide levantar las construcciones del fundo sirviente, con el fin de no molestar la vista ni quitar la luz al fundo dominante.

## **SERVIDUMBRES PERSONALES**

Las servidumbres personales son derechos separados de la propiedad de una cosa mueble o inmueble en beneficio de una persona determinada. Llevan a la propiedad un menoscabo de los más graves, sin otra ventaja que el provecho de una persona. Por eso, es natural que estas servidumbres sean consideradas con menos favor, y muy lejos de ser perpetuas, como las servidumbres prediales, que son esencialmente temporales. Unidas también a la suerte de la persona que las disfruta, mueren con ella.

### **❖ El usufructo**

Es el derecho de usar de la cosa de otro y de percibir los frutos sin alterar la sustancia.

Es la más importante de las servidumbres personales, puesto que comprende el *jus utendi* y el *jus fruendi*.

El propietario de la cosa gravada con usufructo solo conserva el *jus abutendi*, limitado por la necesidad de respetar el derecho del usufructuario y la ventaja de guardar algunos productos. Su

propiedad, por tanto, está destituida de sus principales atributos: se le califica de nuda propietas, y él mismo es un nudo propietario.

El usufructo puede establecerse sobre todas las cosas corporales, muebles o inmuebles, que estén en el patrimonio de los particulares, salvo las que se consumen por el uso, pues el jus utendi se confunde entonces con el jus abutendi.

#### ❖ El uso

El uso no es otra cosa que el jus utendi todo entero; es decir, el derecho de retirar de una cosa todo el uso de que pueda ser susceptible, pero sin percibir ningún fruto. El usuario puede usar la cosa, pero no arrendarla o ceder el ejercicio de su derecho, porque este precio de alquiler sería un fruto civil, y no existe el jus fruendi. Por eso el usuario de un esclavo puede aprovecharse de sus servicios, pero si los alquila, el precio vuelve al propietario.

#### ❖ Habitación

Habiendo legado a una persona la habitación de una casa, limitada a la vida del legatario, no le daba más que el derecho de uso, estando sometida a las mismas reglas.

#### ❖ De los trabajos de los esclavos

Confería al legatario el derecho de aprovechar sus servicios y asimismo de alquilarlos, como lo hubiese hecho un usufructuario.

Pero esto solo era una ventaja de hecho, adquirida día por día, no extinguiéndose por el uso ni por la capitis deminutio del legatario.

## **SERVIDUMBRES PERSONALES IRREGULARES**

El Derecho pretorio admite la posibilidad de constituir como derechos de servidumbre personal todo género de derechos de disfrute, aun los que normalmente revisten la forma de servidumbres prediales –como por ejemplo, los derechos de paso o derivación de aguas–; asignándolos, por tanto, con carácter exclusivo y real, a una determinada persona; las servidumbres así constituidas reciben el nombre de "servidumbres personales irregulares".

## **DERECHOS REALES DE GARANTÍA**

Como accesorio de una obligación y como garantía real nació en Roma la hipoteca, que se desarrolló fundamentalmente al amparo del derecho pretorio, habiendo conocido la legislación romana en la evolución de las garantías reales dos formas anteriores a esta institución: la fiducia y el pignus.

### ❖ El derecho real de hipoteca

Este alcanza el más alto nivel entre las garantías de que podía valerse el acreedor para asegurar el cumplimiento de la obligación por parte del deudor.

Los sujetos de la relación obligacional encuentran en la hipoteca sus intereses perfectamente conciliados. El acreedor hipotecario, si bien no adquiere la propiedad ni la posesión de la cosa, goza de un derecho que le permitirá, oportunamente cuando su crédito no sea satisfecho, entrar en posesión del bien, cualquiera que sea la persona que lo detente, para lograr con él la cancelación de la deuda; mientras que el deudor conservará dicha posesión sobre la cosa hasta que la deuda quede extinguida, pudiendo afectarla para garantizar a otros acreedores.

El objeto de la hipoteca:

Este podía ser toda res in commercio; es decir, toda cosa susceptible de enajenación, por cuanto la falta de cumplimiento de la obligación conducía a la venta del bien hipotecado para posibilitar al acreedor el cobro de su crédito.

En sus orígenes, solo pudo constituirse hipoteca sobre bienes corporales, muebles o inmuebles; pero se llegó a admitir que pudiera tener por objeto cosas incorporales, como el usufructo, las servidumbres y la superficie; entendiéndose que lo que se gravaba era el derecho real, no el objeto sobre el cual recaía.

La relación jurídica que nacía a consecuencia del derecho de prenda o hipoteca entre el deudor y el acreedor hipotecario, fue regulada de manera especial en el Derecho Romano, atribuyéndole importantes efectos para cada una de las partes.

En lo referente al deudor, conservaba los más amplios poderes sobre la cosa afectada a la garantía, pues en su carácter de propietario y a la vez poseedor del bien hipotecado, estaba autorizado para percibir los frutos naturales o civiles que la cosa produjera, reivindicarla contra terceros, gravarla con servidumbres y otras hipotecas y hasta enajenarla; a condición de no violar los derechos del acreedor.

En cuanto al acreedor hipotecario, el derecho de hipoteca producía tres importantes consecuencias jurídicas, a saber:

1. El derecho a ejercitar contra cualquiera detentador de la cosa hipotecada la actio hypothecaria o quasi Serviana para hacerse poner en posesión de ella (ius possidendi).
2. El derecho a vender la cosa hipotecada ante la falta de cumplimiento de la obligación a su debido tiempo (ius distrahendi pignus).
3. El derecho a pagarse con el precio de la venta con preferencia a otros acreedores comunes, desprovistos de garantía hipotecaria (ius praeferendi).

**Referencias:**

- Petit, E. (2007) Tratado elemental de Derecho Romano. México. Editorial Porrúa.
- (2016). Derechos reales en Derecho romano (XI): servidumbres. Recuperado de: <https://www.derechoromano.es/2016/10/derechos-reales-servidumbres.html>
- (2017). Derechos Reales de Garantía en el Derecho Romano. Recopilado de: <http://justicia365.esy.es/wordpress/derecho-romano/derecho-romano-semana-9-derechos-reales-garantia/>