

## SERVIDUMBRES

## Resumen

*La cuestión radica en determinar si existe servidumbre mutua de aire y luz entre padrones.*

Informe: Civil

## Consulta

**RELACIÓN DE HECHOS**

**1936.** Por compraventa de 31.12.36, AVB adquiere el padrón ...7, el cual tenía una superficie de 362,25 m<sup>2</sup>. Al pie de dicha escritura luce una constancia del escribano del Municipio, de fecha 17.2.1937, mediante la cual se da cuenta del expediente número ... de la Secretaría de la Intendencia. El Sr. AVB, en su carácter de propietario del bien a que refiere este título, solicitó la autorización correspondiente para establecer servidumbre de comunidad de los patios, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 6.º de la ordenanza sobre construcciones e higiene de la vivienda.

**1961.** Por compraventa de 20.10.61, los esposos AVB y MGC vendieron el padrón ...7 a RESA, casado con SMCF.

En ambas escrituras, el plano a que refirieron era el del Agr. AL, de marzo de 1931, y la superficie total del bien era de 362,25 m<sup>2</sup>.

**1962.** Se levanta plano de fraccionamiento del padrón ...7, por el Agr. HD de octubre de 1962, inscripto en Catastro el 28.11.1962. Dicho padrón se divide en cuatro fracciones: fracción A, de 129,10 m<sup>2</sup>; fracción B, de 82,48 m<sup>2</sup>; fracción C, de 83,19 m<sup>2</sup>, y fracción D, de 67,48 m<sup>2</sup>.

El 4.2.1963 se levanta plano de mensura del Agr. HD.

**1963.** Por compraventa de 5.7.1963, los cónyuges RESA y SMCF enajenaron a MPDP, divorciada, y MLMC, soltera, la fracción C del padrón en mayor área ...7. En la cláusula primera de dicha escritura se estableció:

La autoridad municipal aprobó el fraccionamiento con la condición de que al enajenarse esta fracción C se estableciera una servidumbre mutua de aire y luz con las fracciones B y D, correspondientes a los patios existentes P3, P4, P5 y P6, y al enajenarse la fracción D se estableciera una servidumbre mutua de aire y luz con la fracción C, correspondiente a los patios existentes P5 y P6, todo lo que queda cumplido con este instrumento.

Las superficies de los patios P5 y P6 están comprendidos en la superficie de la fracción C.

**1963.** Por compraventa del 6.11.1963, los cónyuges RESA y SMCF, representados por el banco ..., vendieron a los esposos LGNS y NMDL la

fracción D. En constancias de dicha escritura, la escribana dice que tuvo a la vista el plano, del que surgen las constancias referidos en él.

**1963.** Por compraventa de 31.12.1963, los cónyuges en únicas nupcias RESA y SMCF enajenaron a UMP, soltero, la fracción B del padrón en mayor área ...7. En la cláusula primera se estableció que se dio cumplimiento a la constitución de la servidumbre. Actualmente, dicha fracción B es el padrón ...4, incorporado en 2010 a propiedad horizontal.

**1965.** Por compraventa de 10.9.1965, los cónyuges RESA y SMCF vendieron a ZITM, soltera, la fracción A del padrón en mayor área ...7. En las constancias de dicha escritura, la escribana dice que tuvo a la vista el plano, y relaciona la nota en él donde se habla de la servidumbre de aire y luz.

**2010.** Se levanta plano de mensura y fraccionamiento horizontal en octubre de 2009, inscripto en Catastro el 21.1.2010, del actual padrón ...4, antes fracción B del padrón en mayor área ...7, del que surgen dos unidades: ...4/001 y ...4/101. En dicho plano surge que de acuerdo a lo indicado en el antecedente gráfico, el presente inmueble —padrón ...4— y los linderos padrones ...7 y ...4 (fracciones A y C) están sometidos a una servidumbre mutua de aire y luz que los afecta en las zonas detalladas en dicho plano.

## CONSULTA

Determinar si se constituyó servidumbre mutua de aire y luz entre los padrones 1 y 2/01 y 2/02. Y en caso de que se constituyó por prescripción, si se necesita un trámite judicial que la declare.

## OPINIÓN DE LA CONSULTANTE

Entiende que de la documentación del antiguo padrón en mayor área, existía una comunidad de patios, dado el tipo de construcción existente. Que al momento de la aprobación del fraccionamiento por parte de la Intendencia, este se autoriza, imponiendo a los propietarios la obligación de constituir la servidumbre de aire y luz al momento de la venta. Siendo una servidumbre continua y aparente, entiende también que esta se pudo haber adquirido por prescripción adquisitiva, dado que en la venta de algunas de las diferentes fracciones se hizo referencia a ellas y en otras no.

## Informe de la Comisión de Derecho Civil

El derecho de propiedad encuentra limitaciones tanto en el ordenamiento jurídico vernáculo como en el internacional. Estas las podemos encontrar, por ejemplo, en el artículo 17 de la Declaración Universal de Derechos Humanos, así como en el artículo 21 del Pacto de San José de Costa Rica y en numerosos artículos de la Constitución Nacional (7.º, 14, 32, 33, 34, 35, 72, 231, 332).

Tal cual señalara BIASCO,<sup>163</sup> las limitaciones a la propiedad abarcan tanto las restricciones administrativas como los retiros frontales o laterales —u otros de menor cuantía—, las servidumbres y las expropiaciones. Estas serían tres grandes categorías de limitaciones a la propiedad.

En el artículo 550 del Código Civil se establece que por *servidumbre* se entiende un gravamen impuesto sobre un predio en utilidad de otro predio de distinto dueño.

En el caso sometido a consulta, al solicitarse el fraccionamiento del padrón ...7 ante la Intendencia, se abrió un expediente, y por resolución de fecha 25.10.1962, el Consejo Departamental aprobó la división del referido padrón, consignando en dicho expediente que se podía comprobar la comunidad de patios entre las diferentes unidades resultantes del fraccionamiento, por lo que se hacía necesario «condicionar dicha división a que se efectúe una anotación en el plano de fraccionamiento en la que consta la servidumbre mutua de aire y luz que se establece en las fracciones a través de los pozos».

La anotación en el plano fue realizada, y luego, en la escritura de 1963, al momento de enajenar la fracción B, el propietario de las fracciones A y B manifestó que da cumplimiento a la exigencia de constituir la servidumbre a que refiere la autorización municipal al aprobar el fraccionamiento. En 1965, cuando el mismo propietario enajena la fracción A, no correspondía que volviera a manifestar que constituía la servidumbre porque ya había sido constituida en 1963.

Reza el artículo 635 del Código Civil que

la existencia de un signo aparente de servidumbre entre dos predios, establecido por el propietario de ambos, se considera también como título para que la servidumbre continúe activa y pasivamente, a no ser que al tiempo de separarse la propiedad de los dos predios, se exprese lo contrario en el título de enajenación de cualquiera de ellos.

La anotación en el plano realizada, así como la manifestación del propietario en la escritura pública de venta de la fracción B en 1963, generan la existencia de un signo aparente de servidumbre entre dos predios, establecido por el propietario de ambos, que de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 635 del Código Civil, se considera también como título para que la servidumbre continúe activa y pasivamente. A su vez, de la relación de hechos no surge que dicha servidumbre se haya extinguido por alguno de los modos previstos en el artículo 643 del Código Civil, por lo cual entendemos que continúa vigente.

De todo lo antes expresado, y viendo que dicho extremo —creación de servidumbre de aire y luz por comunidad de patios— se consignó en la nota referida al pie de la compraventa del padrón original, además de

<sup>163</sup> BIASCO MARINO, Emilio, «Alcance de la cláusula de estilo “libre de obligaciones y gravámenes” ante las limitaciones a la propiedad», *Revista de la Asociación de Escribanos del Uruguay*, tomo 78, n.º 7-12 (jul.-dic. 1992), pp. 195-207.

establecerse en los planos posteriores referidos, todo lo cual forma parte de la titulación a estudiar por el escribano designado, entendemos que más allá de que no en todas las escrituras de compraventa posteriores se hizo referencia a ellas, no por eso deben desconocerse o tenerse como no admitidas. En virtud de lo recién mencionado, el propietario de la fracción A no podría alegar legítima ignorancia de la existencia de la servidumbre referida.

Concebimos la servidumbre de aire y luz como aparente, en el entendido de que es aquella que presenta signos exteriores de su existencia (art. 552 CC).

Expresa GUILLOT<sup>164</sup> que la propiedad es una relación jurídica entre una persona y una cosa mueble o inmueble; la servidumbre es una relación jurídica entre dos predios, es decir, entre dos bienes inmuebles.

En el caso que nos plantea, la relación de vecindad entre ambas fracciones, con patios colindantes entre sí, amerita, por su destino, el pasaje de aire y luz necesario para cada vivienda, situación a que refiere, como vimos, la norma municipal Ordenanza sobre Construcción e Higiene de la Vivienda (art. 6.º).

Código Civil, artículo 551:

Las servidumbres pueden ser a su vez *continuas* o *discontinuas*.

Las primeras son aquellas cuyo uso es o puede ser incesante, sin necesidad de un hecho actual del hombre, como las servidumbres de luces u otras de la misma especie.

Las segundas son aquellas que se ejercen a intervalos más o menos largos de tiempo y suponen un hecho actual del hombre, como la servidumbre de tránsito y otras de esta clase.

En el caso que nos ocupa, la servidumbre puede calificarse de continua, ya que la entrada de aire y luz a través de la existencia de los patios no requiere para su ejercicio un hecho actual. Como bien ejemplifica GUILLOT, en la luz, cuando el día sucede a la noche, no le quita el carácter de continua: el predio dominante volverá a recibir la luz por obra de la naturaleza y no del hombre.

## CONCLUSIÓN

En virtud de lo desarrollado con anterioridad, se concluye que la servidumbre de aire y luz multicitada que pesa sobre los padrones mencionados en el presente informe se constituyó y se mantiene vigente; el propietario de la fracción A no puede realizar las construcciones proyectadas.

La exigencia municipal para la aprobación del fraccionamiento fue que se consignara en el plano la existencia de dicha servidumbre, lo cual fue cumplido según surge de la compulsa del referido plano; no puede alegarse

164 GUILLOT, Álvaro, y PETIT MUÑOZ, Eugenio (org.), «De las servidumbres», *Comentarios del Código Civil*, Montevideo: J. Sureda, tomo 3, 2.ª ed., 1926.

legítima ignorancia de tal gravamen, dado que es obligación del propietario de la fracción A y del profesional interviniente en la compraventa el estudio de la documentación necesaria.

A su vez, de la relación de hechos no surge que dicha servidumbre se haya extinguido por alguno de los modos previstos en el artículo 643 del Código Civil, por lo cual entendemos que continúa vigente.

Escs. María Inés Casatroja  
y Nicolás García Rodríguez  
Informantes

La Comisión de Derecho Civil, integrada por los Escs. Mariana Abó, Elina Araújo, Américo Bianchi, Florencia García Dorelo, Nicolás García Rodríguez, Carlos Groisman, Adriana Inciarte, Rossana Ivanier, Javier Parga, Laura Parnás, Margarita Puertollano, María del Pilar Ramírez, Ana Lucía Realini, María Sienna, Verónica Ubillos y Juan Pablo Villar, aprueba el informe que antecede, elaborado por los Escs. María Inés Casatroja y Nicolás García Rodríguez.

Escs. Roque Molla y Juan Pablo Villar  
Coordinadores

*Informe aprobado por la Comisión Directiva Nacional  
de la AEU el 9.10.2018, expediente 1851/2018.*