

LA SERVIDUMBRE

¿QUE SIGNIFICA UNA SERVIDUMBRE?

1

Una servidumbre es algo así como una especie de carga que se impone sobre una propiedad, en beneficio de un tercero, que pueden ser uno o varios vecinos o en algunas ocasiones el estado. Técnicamente es un gravamen que afecta un predio rural o urbano, que obliga a su dueño a permitir el uso y goce de dicho bien a un tercero.

2

¿COMO SE CONSTITUYE UNA SERVIDUMBRE?



Por lo general las servidumbres se constituyen voluntariamente mediante acuerdos hechos mediante contrato, algunos a través de escritura pública.

Si no es posible un acuerdo entre las partes, el interesado puede interponer una demanda ante un juez civil para que este imponga la servidumbre si encuentra probada la necesidad, como en el caso de la persona que su única vía de acceso pasa por el terreno del vecino. Mediante un proceso judicial se puede constituir, modificar o extinguir una servidumbre.

¿CONSECUENCIAS DE LA SERVIDUMBRE?

3

La servidumbre permite que terceros utilicen un predio, ya sea como vía de acceso, como vía de transporte de suministros tales como el agua, la energía, etc

Las servidumbres una vez que se imponen, son obligatorias y por ello se definen como una carga o un gravamen sobre el predio, el cual sobrevive a la transferencia de dominio, es decir, que la persona que compra un predio con servidumbre, queda sujeto a respetar esa servidumbre, conforme lo señala la ley.

4

REQUISITOS DE LA DEMANDA

- Con la demanda se debe anexar los certificados de tradición de ambos predios, tanto el dominante (el que se beneficia) como el sirviente (el que presta el servicio).
- Dictamen pericial con la información precisa sobre la forma y las condiciones en las que se debe imponer la servidumbre. (Se contrata por parte del interesado, con un profesional especializado en el tema)
 - Planos.
 - Pruebas testimoniales si es del caso.
- Estimativo del valor de la indemnización en favor del propietario del predio que se pretende en servidumbre. (se determina entre las partes con apoyo del abogado que interpone la demanda)
- Prueba de la negativa del demandado de constituir de forma voluntaria la servidumbre. (ejemplo: Solicitudes escritas al propietario del predio).

¿Cuál juez conoce del caso?

Tiene la facultad de conocer este tipo de proceso el juez del lugar donde se encuentren ubicados los predios involucrados en la solicitud de servidumbre.



PROCEDIMIENTO JUDICIAL

5



Una vez que el juez admita la demanda, se convoca a una audiencia inicial y practicará una inspección judicial a los predios sujetos de la controversia, con el fin de verificar la veracidad de los hechos relacionados en la demanda y si se dicta sentencia favorable, se ordenará la anotación en el certificado de tradición donde quedará registrada la limitación del predio sirviente.



REFERENCIA
Artículo 879 y subsiguientes
Código Civil