

SERVIDUMBRES PREDIALES

ANTONIO BUENO RUIZ

Revista del Notariado N° 758, 1978, p. 437

SUMARIO: I. Generalidades, a) Predio dominante. b) Predio sirviente. II. Clasificación de (as servidumbres. Adquisición. Constitución. Ocupación del inmueble. Confusión, Servidumbre necesidad. Servidumbre indispensable. Perpetuidad. Duración. Condición o plazo. Extensión. Extinción. Renuncia. Prescripción. III. Predios considerados. Simultaneidad. Servidumbre sobre la misma heredad. Características particulares (condóminos). Situación de predios linderos y condóminos en parte. Servidumbre personal. IV. Motivo e interpretación de figuras. V. Conclusiones. Bibliografía.

I. Generalidades

La servidumbre es el artificio al cual se recurre cuando un inmueble se encuentra excluido de toda comunicación directa a una vía pública (1); calle, camino. Por aquel medio se obtiene el acceso de que carecía dicho predio, a raíz de tratarse de un inmueble encerrado por sus linderos en todos los rumbos (costados). La servidumbre de tránsito, en principio, es impuesta a las heredades, privadas de toda salida a la vía pública (art. 3068), es decir, enclavadas por las interposiciones de otros fundos (artículo 3069).

Entre los derechos reales que enumera el Código Civil en el artículo 2503 (inc. 4°) cita a las servidumbres activas ("todas las establecidas a favor de un fundo"); siendo éstas el "*derecho real*" *perpetuo* (2) o temporario: sobre un "*inmueble ajeno*" en virtud del cual se puede usar de él "ejercer ciertos derechos de disposición o bien impedir que el propietario ejerza algunos de sus derechos de propiedad" (art. 2970). Se establecen por el hecho del hombre, y en lo referente al ejercicio y extensión de ellas (servidumbre) se reglamentan por los respectivos títulos, y a falta de éstos, por las disposiciones del Código Civil.

(1) Revista Notarial N° 781 y Cuadernos de la Universidad Notarial Argentina N° 48: De las calles y sus problemas conexos.

(2) El art. 3009 considera como perpetuas a aquellas "servidumbres reales", cuando no hay convención que fije un plazo cierto (ver arts. 2988 y 3008 del Cód. Civil).

En síntesis, la "servidumbre real" es el derecho establecido por el poseedor de una heredad (predio, lote) sobre otra heredad ajena, para utilidad (art. 3005) de la primera (art. 2971). (Ver arts. 3003, 1ª parte y 3000).

De lo expuesto se infiere que existen dos predios (lotes, parcelas, inmuebles) contiguos y de distintos dueños, "porque nadie puede tener una servidumbre sobre su propia casa"(3) y que reciben la siguiente denominación:

a) *Predio dominante* es aquel —inmueble— a cuyo beneficio se han constituido "derechos reales" (art. 2973). (Ver lotes A y D en figuras 1 a 7; por tratarse de una parcela excluida de toda comunicación exterior [calle]). (Ver arts. 3018/35).

Es el lote "que detenta la servidumbre activa"(4) (art. 3006).

b) *Predio sirviente*, es aquel —inmueble— contiguo al anterior sobre el cual se han constituido "servidumbres" (art. 2991) o sea que tratase de la heredad que presta el servicio (tránsito), para uso y utilidad del anterior (predio dominante). (Ver figs.: 1 a 7, lotes B, C y S, art. 2974; arts. 3036/44).

Es el lote "sometido a la servidumbre pasiva" (art. 3006).

En síntesis, "por el detectante de la titularidad", son *servidumbre real pasiva* "todas las establecidas *acargo* de un fundo"(5).

II. Clasificación de las servidumbres

A) *División*

Las servidumbres se dividen "por el ejercicio actual o no del hombre"(6), en "continuas y discontinuas" (art. 2975). (Ver extinción de las mismas por el "no uso": art. 3059).

(3) BASSO, A. E. y TABANERA, R. C. Sinopsis de derechos reales, Cap. XVI. Servidumbres. Para que exista servidumbre es menester que haya una heredad dominante y unaheredad sirviente (art. 2971 y nota al art. 2611, S. C. Buenos Aires, 7/7/70).

(4) PEÑA GUZMÁN, Luis Alberto. "Servidumbres en el Código Civil Argentino" LA LEY, años XLI, N° 211 y XLII, N° 224 (noviembre 19 y 18 de 1976, pp. 1/4 y 1/6).

(5) PEÑA GUZMÁN, Luis Alberto. "Servidumbres en el Código Civil Argentino" LA LEY, años XLI, N° 211 y XLII, N° 224 (noviembre 19 y 18 de 1976, pp. 1/4 y 1/6).

(6) PEÑA GUZMÁN, Luis Alberto. "Servidumbres en el Código Civil Argentino" LA LEY, años XLI, N° 211 y XLII, N° 224 (noviembre 19 y 18 de 1976, pp. 1/4 y 1/6).

a) *Continuas*: son aquellas cuyo ejercicio es o puede ser continuo sin necesidad de un hecho actual del hombre para tal ejercicio: acueductos, desagües de techos, las vistas y otros semejantes: ver a1 (7).

b) *Discontinuas*: son las que tienen necesidad de un hecho actual del hombre para su ejercicio: ver b1 y b2; así las de paso y otras semejantes. (Ver también última parte del art. 3078. Paso, tomar agua).

a) Continuas (arts. 2975, 3059).

a1) *Aparentes* (visibles) (art. 2976): de vista, acueducto (art. 3083); por canal u obra visible y permanente (art. 712, Cód. Civil de Venezuela). Ver art. 2994, Cód. Civil: puerta, ventana; acueducto (art. 3030). a2) *No aparente*: art. 2976. No construir (no edificar o edificar hasta una altura determinada) (8).

b) Discontinuas (arts. 2975, 3059).

b1) *Aparentes*: sacar agua (art. 2997). b2) *No aparente*: art. 3078 (última parte), cuando no haya algún signo exterior permanente de tránsito. La de paso cuando no existiera una puerta que la haga visible.

B) Forma

Las servidumbres pueden ser "por tener o no signos exteriores": visibles o aparentes, o no aparentes (art. 2976).

c) *Visibles o aparentes*: son las que se muestran por señales visibles como una puerta, una ventana, un acueducto (9)(10); en síntesis es la que sólo requiere para comprobar su existencia la presencia de un signo exterior de su ejercicio.

d) *No aparentes*: son aquellas cuya existencia no se indica por ninguna señal visible, como la de no edificar hasta una altura determinada, ello distinto de hechos no declarados en el contrato (ver Cód. Civil de

(7) Las servidumbres no dejan de ser continuas aunque el ejercicio de ellas se interrumpa por intervalos más o menos largos a causa de obstáculos cuya remoción exige el hecho del hombre (ver revista *Fides*, pp. 174/83: "El ejercicio de la acción de despojo en las servidumbres discontinuas", por Américo Atilio Cornejo).

(8) No surgiendo por ningún medio (escrito, físico y/o planimétrico), indicio de la restricción o desplazamiento de la línea de edificación en el momento de la compraventa, pero siendo aquélla de conocimiento del titular —vendedor del predio—, habría una servidumbre no aparente no declarada en el contrato: por ello "el comprador puede pedir resolución del contrato, a menos que prefiera una indemnización" (art. 1515, Cód. Civil de Venezuela) por la desvalorización del predio, en estado potencial. (Ver "Introducción al análisis jurídico de la línea municipal", Revista *Fides*).

(9) La Dirección de Geodesia (M.O.P., Pcia. de Es. As.) la considera como servidumbre real, continua, perpetua y aparente, e Y.P.F. como visible y continua.

(10) A cielo abierto o cerrado: art. 3030, Cód. Civil.

Venezuela, art. 1515; art. 2976, Cód. Civil y Ordenanza Municipal). En conclusión, son aquellas que no se manifiestan por ningún signo, como la prohibición de elevar un edificio a una altura determinada.

Adquisición

Continuas y aparentes (11).

Continuas no aparentes (art. 2975).

Servidumbres: forma de adquisición (art. 3017)

Por título

Discontinuas aparentes.

Discontinuas no aparentes (art. 3017).

Usucapión

(20 años)

Continuas y aparentes (12).

Constitución

Las servidumbres se establecen por contratos onerosos o gratuitos, traslativos de propiedad (art. 2977) y otros (ver art. 2978). En cuanto a las servidumbres administrativas (13), se ha obviado la exigencia de la escritura pública en la provincia de Buenos Aires (art. 1184).

Ocupación del inmueble

Las servidumbres pueden establecerse sobre la totalidad del inmueble, o sobre una parte de él, en superficie, profundidad o altura (art. 2998).

Ejemplos de servidumbre:

a) Tránsito.

b) Acueducto (art. 3082) (cielo abierto o cerrado: art. 3090).

c) Poliducto (naftoducto, gasoducto).

d) Electroducto (aéreo, subterráneo).

(11) Por título o posesión (20 años) (art. 3017). (Ver Derechos reales, de Luis M. Valiente Noailles [h.], pág. 318). (Ver art. 712, Cód. Civil venezolano).

(12) Por título o posesión (20 años) (art. 3017). (Ver Derechos reales, de Luis M. Valiente Noailles [h.], pág. 318). (Ver art. 712, Cód. Civil venezolano).

(13) ALBALADEJO, Manuel. Derecho civil III (Derecho de bienes, vol. 1°) "Parte general" y "Derecho de propiedad". (Ver art. 3082, Cód. Civil: "...o en favor de un pueblo que las necesite para el servicio doméstico de sus habitantes...").

e) Cable coaxil.

Las servidumbres administrativas "consisten en la *sujeción parcial de la cosa* a alguna utilización o uso en beneficio de la comunidad" (14). (Ver art. 2611, Cód. Civil; decreto N° 4691/54, Pcia. de Bs. As.; *in extenso*: *Revista Notarial*, N° 817).

Confusión (art. 8058)

Se prescinde de la constitución de servidumbres, cuando entre las dos o más parcelas que se *unifican*, alguna de ellas tiene acceso directo a la vía pública. Esa es la situación típica en los casos de anexiones parcelarias (15).

La reunión en la misma persona del predio dominante y sirviente, extingue la servidumbre cualquiera sea el origen (art. 3055) y si la *servidumbre es personal* (art. 3078), cuando esta persona ha llegado a ser propietaria del predio sirviente (ver fig. 7).

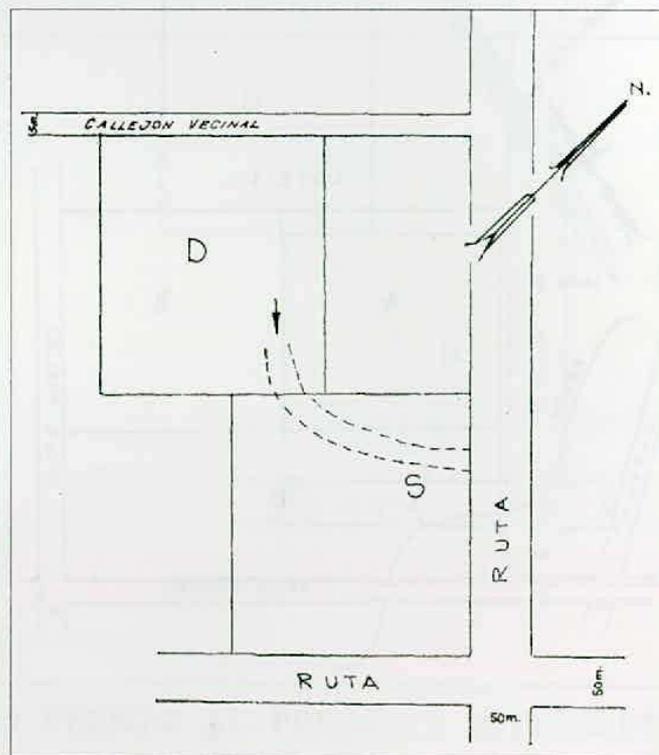


Figura 1

PARCELA FRENTISTA A CALLE

(14) ALBALADEJO, Manuel. Derecho civil III (Derecho de bienes, vol. 1°) "Parte general" y "Derecho de propiedad". (Ver art. 3082, Cód. Civil: "...o en favor de un pueblo que las necesite para el servicio doméstico de sus habitantes...").

(15) ALLENDE, Guillermo L. "Las grandes clasificaciones de las servidumbres activas y pasivas, reales y prediales". *Anales de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales (U.N.L.P.)*, t. XX, año 1961, pp. 35/70.

Salida insuficiente para el predio "D" (arts. 3069 y 3079) permite constituir *servidumbre*.

Servidumbre necesidad

En la figura 1 se representa el lote D, que no obstante tener salida a la vía pública (callejón), ésta no resulta suficiente por su ancho —5 m.— para la entrada y salida de maquinarias agrícolas y otros vehículos necesarios para la *explotación rural*. En virtud de los artículos 3069 y 3075 del Código Civil se pueden constituir *servidumbres* a su favor a través de los predios linderos que le dan acceso a caminos públicos de mejor tránsito (ver arts. 3071/3074). En síntesis, la *servidumbre* constituida asegura (art. 3005) una *utilidad real* a favor del predio D, ello sin excederse de las necesidades que determinaron su constitución (art. 3025) pudiendo designarse (indicarse) la "extensión" (art. 3019) y el lugar por donde el propietario del *predio sirviente* permitirá que se ejerza (art. 3021), siendo siempre el predio dominante el mismo (art. 3024).

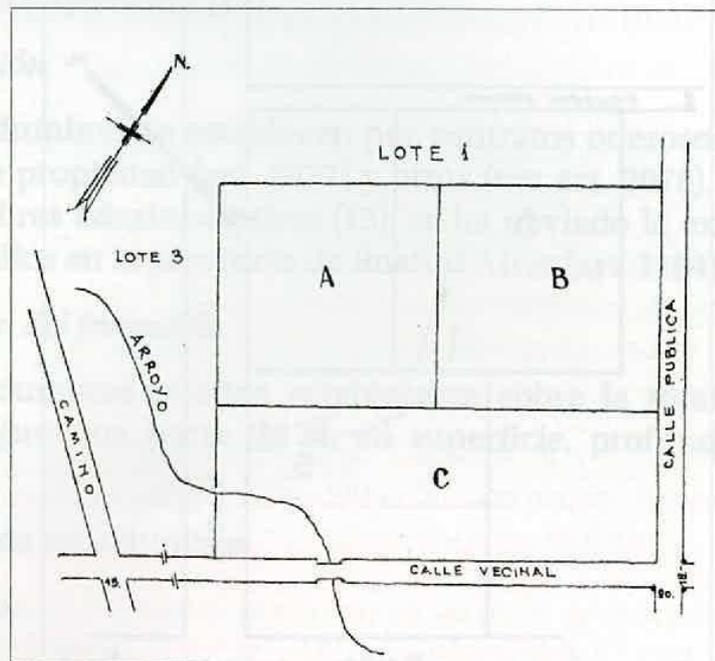


Figura 2

PARCELA "A" SIN ACCESO A CALLE

Servidumbre indispensable para el Lote "A" (art. 3068) a través de las parcelas B o C, pues aquél trata de un "predio" excluido de toda comunicación con "vía pública".

Servidumbre indispensable (art. 3076)

La figura 2 demuestra que el lote A se encuentra encerrado sin acceso directo a la vía pública por las heredades vecinas; ello hace nece-

Perpetuidad

La perpetuidad de la servidumbre se refiere a la causa y no a la duración, o sea que aquélla persiste mientras dure "la causa que la determinó"(16) (arts. 3009, 2970).

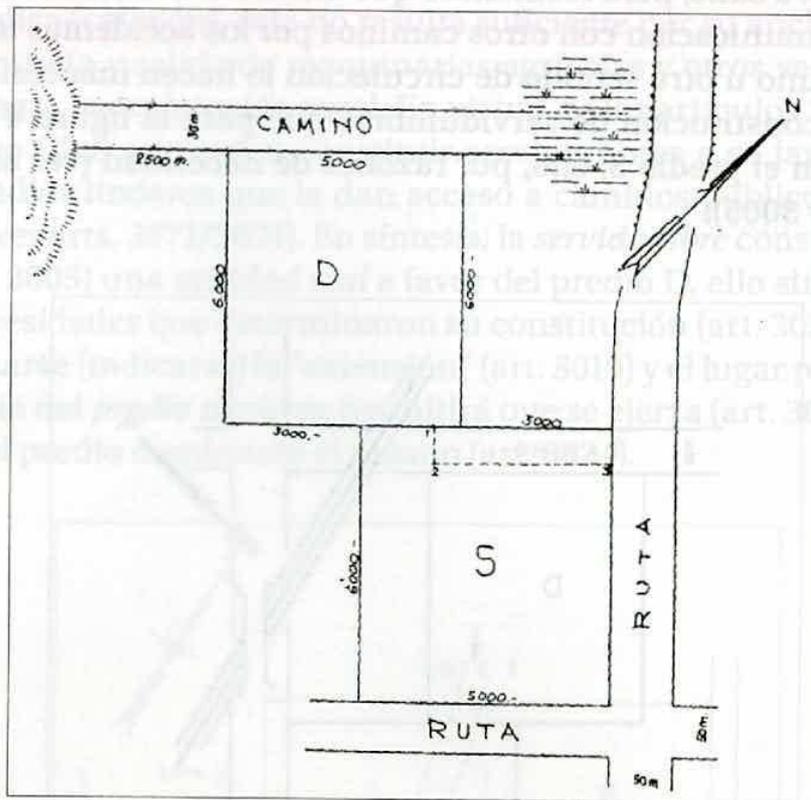


Figura 4

CAMINO FRENTE AL PREDIO E INTERRUMPIDO POR ACCIDENTES NATURALES

Servidumbre necesaria. En ambos sentidos existen obstáculos inaccesibles (arts. 3069, 3075 última parte y 3074).

Duración

Si bien el art. 2970 califica a la servidumbre como un *derecho real* "perpetuo o temporario", su *duración* puede ser limitada (art. 2988) al tiempo (art. 3008); y si no hay convención que las limite a *tiempo* cierto, considérase establecida como perpetua (art. 3009). En su defecto podrá ejercerse en los límites que hubiese tenido la posesión (arts. 3027, 3017).

Condición o plazo

"Las servidumbres pueden establecerse bajo condición o plazo que *suspenda el principio de su ejercicio*, o que *limite su duración*" (art. 2988).

(16) Silva, Armando V. Servidumbres, p. 75 y LO BIANCO, A. G. La práctica de las limitaciones de las servidumbres prediales, p. 308, Ed. U. Hoepli, Milano, 1968.

“Si no hay convención que las limite a tiempo cierto, júzganse establecidas como perpetuas” (art. 3009, Cód. Civil). Extinción (art. 3059).

Extensión

“El ejercicio de la servidumbre no puede exceder las necesidades del *predio dominante* en la *extensión* que tenía cuando fue constituida” (art. 3025), pudiendo hacerse uso de las servidumbres accesorias si son indispensables, para el uso de su principal (art. 3018).

Extinción (art. 3081)

Fundamentalmente las servidumbres se extinguen por el no uso durante el lapso mayor a los 10 años, sin interesar la causa (fortuita o fuerza mayor); habiéndose fijado para las *servidumbres continuas* el tiempo de la prescripción, desde el día que se haya dejado de usar de ellas, y para las *discontinuas* desde el día en que se haya ejecutado un acto contrario a su ejercicio (art. 3059). (Ver sobre usucapión: tiempo de prescripción, Arts. 3045/46/, 3050/54, 3040/48/55/57, 3059/60, 3061/67).

Renuncia

Se renuncia tácitamente del derecho de servidumbre cuando el dominante tolera que el poseedor del inmueble sirviente cierre el lugar por donde se realiza el paso, sin hacer valer de algún modo su derecho (art. 3080). Tiene que existir permanentemente un signo exterior de tránsito (art. 3078). (Ver arts. 3040, 3048 y 3055).

Prescripción

Del análisis del artículo 3059 del Código Civil se infiere que por el no uso, durante 10 años, la servidumbre se extingue; artículos subsiguientes indican y dan otras pautas alusivas a la conservación y/o pérdida de las servidumbres (arts. 3060/67 analizados).

III. Predios considerados

Bienes públicos: No pueden ser objeto de servidumbres las cosas que se hallan fuera del comercio (art. 3002): calles, caminos, plazas, etc.

Bienes hipotecados: La constitución de servidumbres en inmuebles con hipoteca, requiere el asentimiento del acreedor hipotecario ya que el predio sirviente puede así ver desminuida su rentabilidad y por ende la garantía de deuda (art. 2990).

Simultaneidad

Simultáneamente pueden establecerse dos o más servidumbres, siempre que ellas no perjudiquen a las anteriores (art. 2991), hecho co-

rriente en el caso de servidumbres administrativas (poliducto, gasoducto, etc.) (Ver *Revista Notarial* N° 817).

Servidumbre sobre la misma heredad

Si bien, en principio, no se puede constituir una servidumbre sobre el mismo inmueble, ya que se trata de un "derecho real" en la cosa ajena, del art. 3073 del Código Civil surgiría que para el caso especial de *división, venta o permuta* de parte de un predio, o de adjudicación a sus condóminos, la parcela excluida de toda comunicación con camino público (parcela creada), se considera vinculada a éste por medio de una *servidumbre de tránsito*, sin indemnización alguna; quiere significarse que "aquí una de las partes se reserva sobre el fundo un derecho de servidumbre"(17).

De esa manera se ha provocado una división parcelaria, *creando el obstáculo* sobre partes del mismo "predio originario"(18) (servidumbre)

En algunos fraccionamientos rurales (19) se ha permitido la constitución de servidumbres sobre parcelas provocadas por la división del lote originario, a raíz de que la constitución geológica (bañados) del inmueble no aconsejaba la *apertura de calles*, ya que la invariable ubicación geográfica de ellas no permitiría adecuadamente su tránsito (20) (arts. 3011, 3022, 3063, 3066/67).

Características particulares (condóminos)

Una circunstancia muy particular es la que se presenta entre condóminos de un fundo en la constitución de la servidumbre; en tal caso todos deben dar su consentimiento (art. 2985). (Ver arts. 3015 y 3058).

Situación de predios linderos y condóminos en parte

Si bien para la constitución de una servidumbre se exige que los predios *serviente y dominante* deben ser de distintos propietarios, puede acontecer que tratándose de condóminos comunes, entre aquéllos existan uno o más que no lo sea en uno u otro de los predios o exista un condómino extraño entre alguna de las parcelas. Para mayor claridad lo ejemplificaremos de la siguiente manera: de los propietarios de un lote —frentista a calle— dos de ellos solamente lo son del lote lindero y contiguo, también carente de acceso a la vía pública. No obstante estas circunstancias especiales, "comunidad parcial" entre titulares, es posible la *constitución de una servidumbre* (ver fig. 10).

(17) BASSO y TABANERA, ob. cit. p. 153 y arts. 2994/95, Cód. Civil.

(18) SILVA, Armando V., ob. cit. en nota 16, pp. 12 y 74. *Ibidem* "Planes".

(19) *Ibidem* "Planos".

(20) SILVA, Armando V., ob. cit. p. 11.

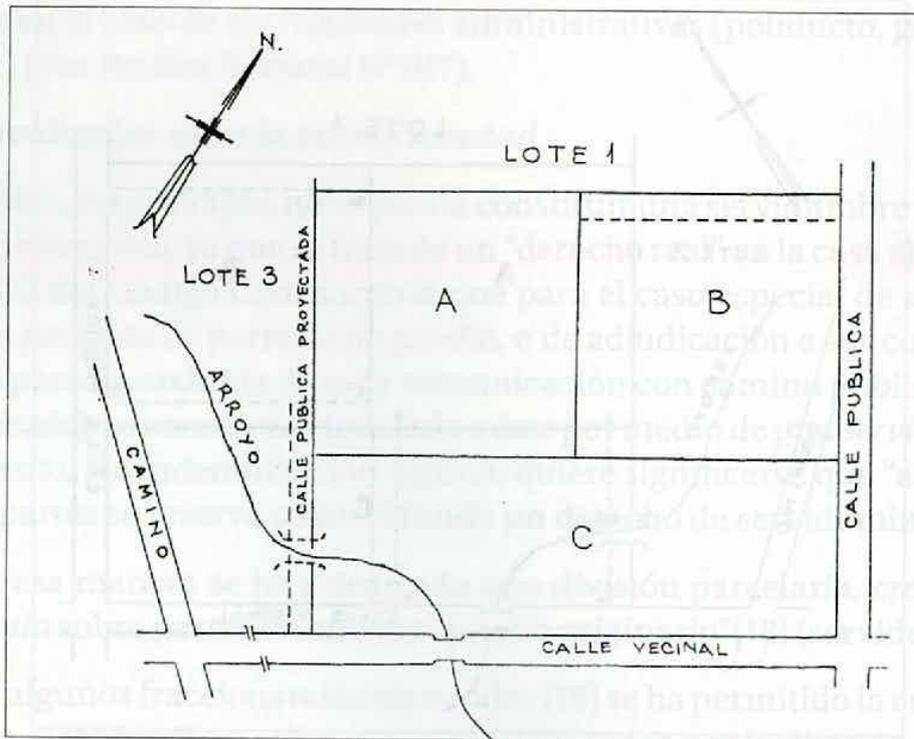


Figura 6

PREDIO "A" CON DOS ACCESOS EN LA ACTUALIDAD

Predio "A" tiene salida por servidumbre en costado N.E. Abierta posteriormente calle sobre costado S.O. del mismo, pueden continuar ambos accesos (arts. 3076 y 3081).

Servidumbre personal

Si la heredad no es cerrada, a la servidumbre así constituida se la considera personal (art. 3078) y la misma se mantiene aunque el tránsito llegue a ser innecesario, e igualmente si el dueño del *predio dominante* hubiese adquirido otro predio contiguo por donde tiene libre acceso (art. 3081) (fig. 7). Asimismo considérase *servidumbre personal* a aquella establecida en beneficio de una heredad que no obstante tener comunicación a la "vía pública", con ella se consigue un tránsito más beneficioso al acercarla a centros poblados, agrícolas, industriales, etc., y del cual se encontraban impedidos los otros accesos existentes por carecer éstos de obras de arte (puentes) o impedirlo otros obstáculos que hacían imposible escalar vías más ventajosas (arts. 3069 última parte, 3004 y 2972). (Ver figuras 1, 3 y 4). Si bien de acuerdo con los arts. 3076, 3078 la servidumbre no es indispensable, ellas pueden persistir y por tanto la misma se considera servidumbre personal. En conclusión, en caso de duda sobre la necesidad de su existencia, trataríase de una servidumbre personal (arts. 3078, 3011).

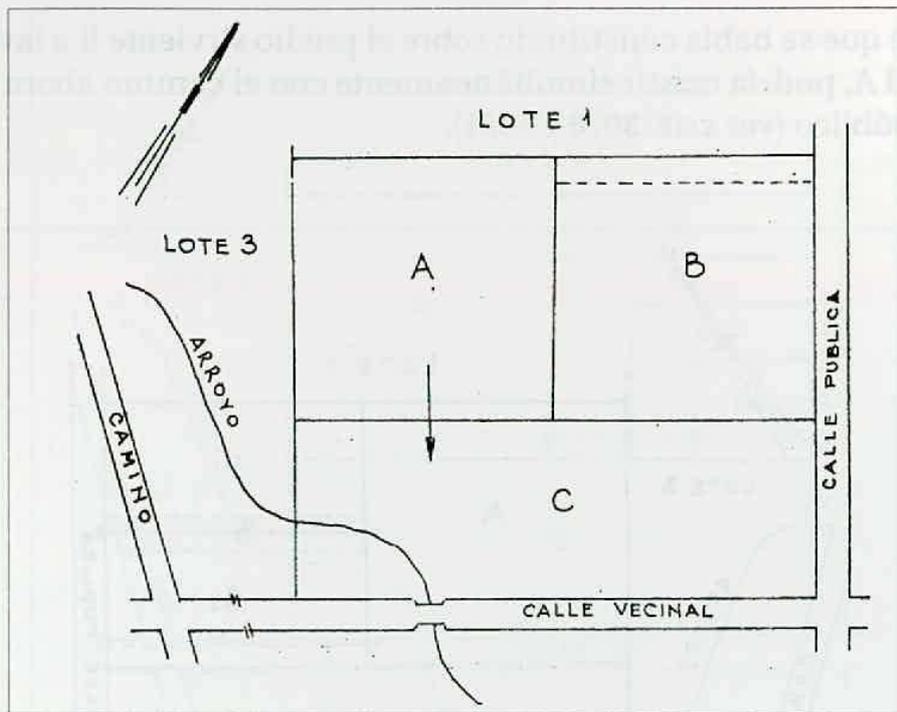


Figura 7

SERVIDUMBRE NO INDISPENSABLE Adquirido el predio "C" por el propietario del lote "A", no se extingue la servidumbre existente en parcela "B" (arts. 3076-3081).

IV. Motivo e interpretación de figuras(21)

Lote A: "heredad cerrada" sin acceso a vía pública (art. 3069)

Fig. 5: Del análisis de la fig. 5 —Lote A— surge una heredad cerrada por las heredades vecinas (lotes: 1-3, B-C). En el estado actual, podríase obtener una servidumbre por el lote B, frentista a calle pública, ya que el curso de agua (arroyo) que atraviesa el lote C, hace más difícil la concepción de una servidumbre por este predio.

Salidas similares (art. 3074)

Fig. 5: Realizada la obra de arte (puente) sobre el lote C afectado por el arroyo, podría constituirse alguna de las siguientes servidumbres: 1-1 y 2.2 por el lote C y las 3-3 por los costados S.E. y N.O. del lote B; ello permite que el lote A tenga salida a la vía pública.

Calle pública abierta después de constituida la servidumbre

Fig. 6: Abierta una calle pública sobre el costado S.O. de los lotes A y C y construido el puente para el cauce que afecta a este último, la servi-

(21) Especial para Revista del Notariado.

dumbre que se había constituido sobre el predio sirviente B a favor de la heredad A, podría existir simultáneamente con el camino ahora librado al uso público (ver arts. 3076 y 3081).

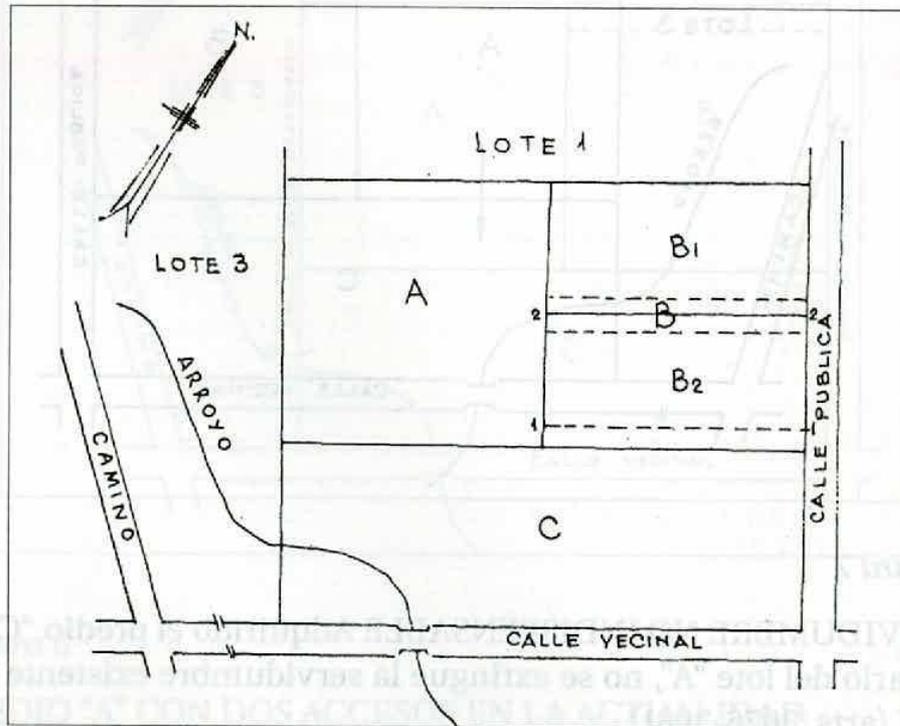


Figura 8

SERVIDUMBRE EXCLUSIVA

La servidumbre "1-1" sobre el lote originario "B" no puede trasladarse por la división de éste en lotes "B1 y B2" (arts. 3006 y 3024).

Fig. 7: El propietario del predio A encerrado y que tenía servidumbre de salida a través de la heredad B, adquiere el lote C frentista a calles. La circunstancia dominial (lotes A y C) actual no impide que persista la *servidumbre* sobre la heredad B, art. 3058, o sea que no se extingue la servidumbre constituida y a la cual hemos aludido en los casos de las figuras anteriores aunque ya no sea indispensable (ver arts. 3076, última parte, 3081, 3050 y 3051).

Fig. 8: Del análisis de dicha figura surge que la heredad A encerrada tenía salida a un camino público, a través de la servidumbre 1-1 existente en el lote B. Al dividirse este último no podría trasladarse la servidumbre de manera que afecte a los nuevos lotes B1 y B2 y como se señala Con los números 2-2, ni en su casos existir ambas a la vez (arts. 3024, 3066, 3667).

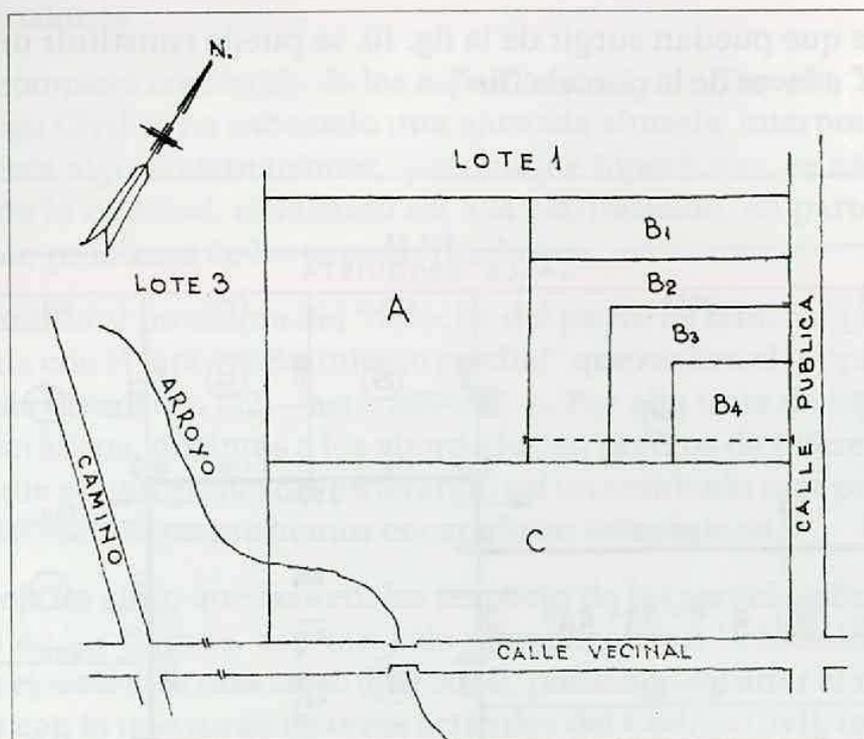


Figura 9

SERVIDUMBRE ORIGINARIA

La servidumbre "originaria", sobre el predio primitivo "B", se mantiene "invariable" sobre el costado S.E. de los nuevos lotes creados "B2-B3-B4" (art. 3024), pasando ellos a ser "predios sirvientes".

División del predio sirviente

Fig. 9: El lote B se ha dividido de la manera que indica la respectiva figura, pero la servidumbre originaria 1-1, ahora afecta a los nuevos lotes B2, B3 y B4. De ello infiérese que la servidumbre siempre favorecerá al lote encerrado A (arts. 3006, 3024). (Ver art. 731 Cód. Civil de Venezuela).

Servidumbres entre predios condóminos

Fig. 10: Parte de los condóminos (A-B-C-D-E) del lote interior (8a), son propietarios (B-C-D) de uno cualquiera de los lotes frentistas; o bien, parte de los condóminos (A-B-C-D-E) de uno cualquiera de los lotes frentistas, son propietarios (A-C-E) del lote interior (8a). En ninguno de los casos interesarían los porcentajes (%) de las partes indivisas entre condóminos de ambos predios: dominante (8a) y sirviente (alguno de los lotes frentistas: 1 al 11), para establecer una "servidumbre".

Siempre algunos de los condóminos será común para ambas parcelas: *sirviente y dominante*, pudiendo existir algún titular: "F" en el predio dominante, que no lo sea para el otro lote. En todos los casos y combi-

naciones que puedan surgir de la fig. 10, se puede constituir una "servidumbre" a favor de la parcela "8a",

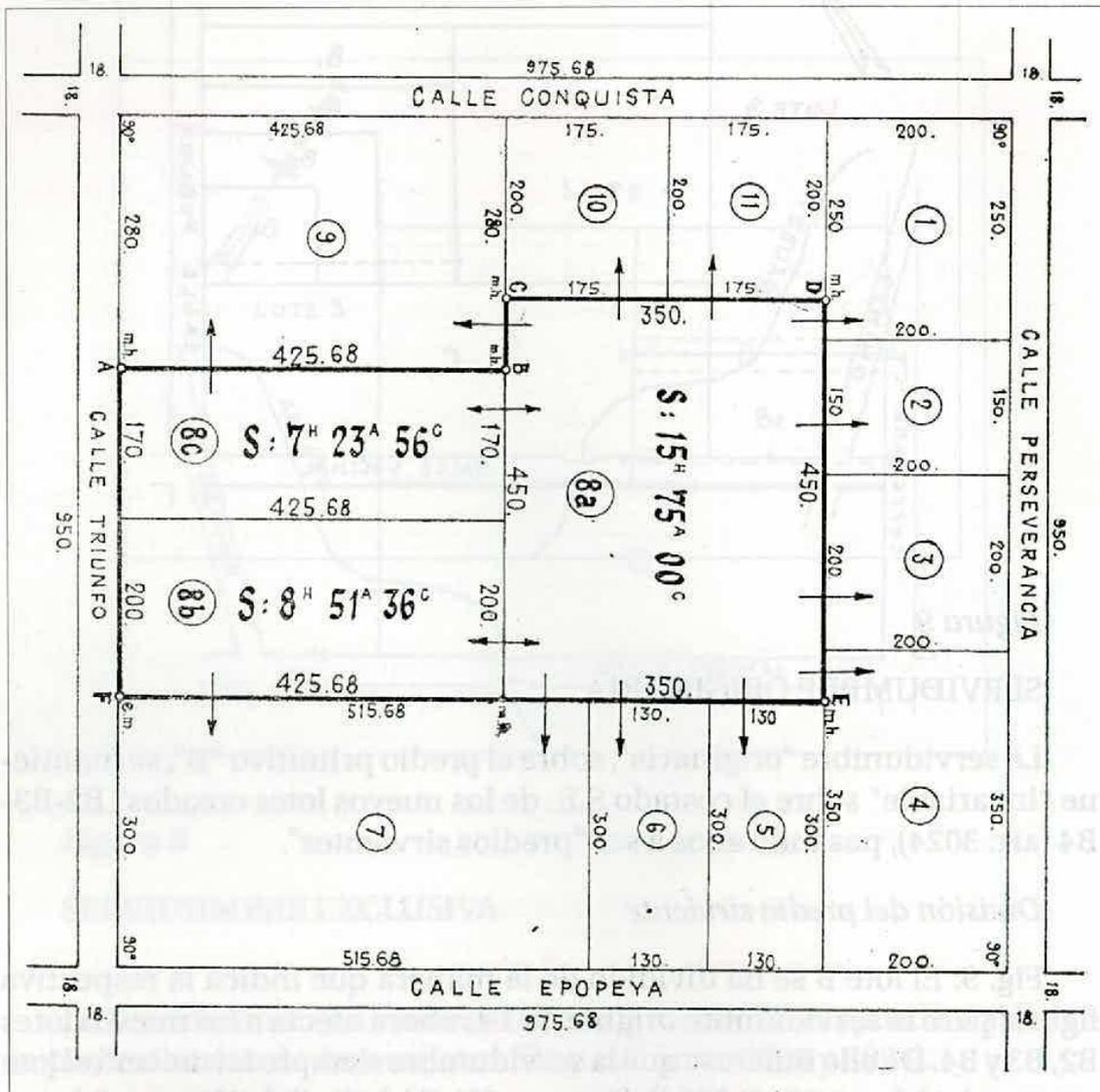


Figura 10

CONSTITUCION DE SERVIDUMBRES ENTRE PREDIOS DE CONDOMINOS. PARCELA CARENTE DE ACCESO Y CONDOMINA PARCIALMENTE CON OTRAS LINDERAS FRENTISTAS

Entre las parcelas: 1/7-9/11 y 8^a existen condóminos de una de aquellas que no lo son de la 8^a (sin acceso); no obstante la *comunidad* parcial, entre los propietarios de las mismas puede establecerse legalmente una *servidumbre* a favor de la parcela 8^a por alguna de sus linderas. Para situaciones —dominiales— idénticas, entre cualquiera de las parcelas colindantes con respecto a la 8^a, podrán darse condiciones análogas de intercomunicación (Serv.).

V. Conclusiones

Del complejo contenido de los artículos del Libro Tercero, Título XII del Código Civil se ha esbozado una ajustada síntesis, interpretando de esa manera algunas situaciones, que aunque hipotéticas, se asemejan a hechos de la realidad, tendiendo así a la clarificación, en parte, del enmarañado problema de los accesos prediales.

En cuanto al problema del "derecho del padre de familia" (art. 2978), se vincula con el "aprovechamiento predial" que realiza el propietario de dos o más heredades (22)—arts. 2994/95—. Por ello trata de hechos con ribetes jurídicos, distintos a los abordados en predios de diferentes titulares, y que se han graficado, esperando así un resultado más práctico de lo que tan escuetamente hemos encarado en esta síntesis.

Se deja en claro que las señales respecto de las servidumbres que se vuelcan en las figuras, son tan sólo ejemplificativas, debiéndose tomar siempre el *recorrido* más *corto* (art. 3074), pudiendo resultar el mismo de acuerdo con lo que surge de otros artículos del Código Civil, tales: 3021, 3041, 3066/67.

Un caso novedoso de servidumbres es el que motiva la ley nacional N° 19706 para la "instalación de elevadores de campaña" y para los cuales Ferrocarriles Argentinos garantizará el *acceso* a los mismos. En consecuencia, la reglamentación de la precitada ley, en su Anexo I, art. 3°, tiene prevista la constitución de *servidumbres* sin contraprestación alguna (23).

Lo expuesto no descarta la gama de casos en estado potencial, y que situaciones concretas inducirán al análisis más profundo de las normas comentadas; ello, sin desechar las distintas servidumbres que trae aparejada la división en propiedad horizontal, y a las que en un estudio especial —servidumbres en profundidad— nos hemos referido en la *Revista del Notariado* N° 756 (Nov.-Dic./77).

Bibliografía

Albaladejo, Manuel. *Derecho Civil III (Derecho de bienes, volumen 1°)*, "Parte general" y "Derecho de propiedad", Ed. Bosch, Barcelona, 1974.

Allende, Guillermo L. "Las grandes clasificaciones de las servidumbres activas y pasivas, reales y prediales". *Anales de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales* (U.N.L.P.), tomo XX, año 1961.

(22) SILVA, Armando V., ob. cit. p. 94 y LA LEY, pp. 1/5, 16/6/61.

(23) Disposición N° 00252/72 (Exp. 2405-12927/72. Dirección de Geodesia, M.O.P., Pcia. de Buenos Aires).

— *Tratado de las servidumbres*, Ed. Perrot, 1963.

Basso y Tabanera. *Sinopsis de derechos reales*.

Bibiloni, Carol, Bueno Ruiz, *Agrimensura y derecho*, Ed. 1972 (agotada). Bueno Ruiz, Antonio. *De las calles y sus problemas conexos*. Cuaderno N° 48 (Universidad Notarial Argentina).

— *Necesidad de la publicidad de las servidumbres administrativas*, II Congreso Internacional de Derecho Registral (Madrid, 1974).

— "Introducción al análisis jurídico de la línea municipal". Revista *Fides*, tomo III, N° 14, año 1972.

Clérico, Juan Alberto. *Trabajo práctico especial de Agrimensura Legal (año 1972)*. Ed. Depto. Ingeniería de la Producción —Fac. de Ingeniería (U.N.L.P.)—.

Cornejo, Américo Atilio. "El ejercicio de la acción de despojo en las servidumbres discontinuas", Revista *Fides*, año V, N° 51, noviembre 1975.

Lo Bianco, A. y G. *La práctica de las limitaciones de las servidumbres prediales*. Milano, 1968, Ed. U. Hoepli,

Peña Guzmán, Luis Alberto. "Servidumbres en el Código Civil argentino". L.L., años XLI, N° 211 y XLII, Ne 224 (noviembre 1° y 18 de 1976).

Silva, Armando V. *Servidumbres*. Ed. Universidad Nacional del Nordeste (Resistencia, Chaco), año 1967.

Código Civil argentino.

Código Civil venezolano.

Revista *Fides*, año V, N° 52, diciembre 1975 (págs. 294/299).

Disposición Ne 4/75 (La Plata. 29/10/75), Registro de la Propiedad.