

## Servidumbres prediales (servidumbres rústicas)

### 24. EL ACUEDUCTO SOBRE LOS TRES FUNDOS CONTIGUOS

*«Había tres predios (A, B y C), de distinto dueño Ticio, Cayo y Sempronio, uno a continuación del otro. El dueño del predio inferior (Sempronio) había adquirido para este predio inferior (C) una servidumbre de aguas sobre el fundo superior (A) y conducía el agua a su campo a través del fundo intermedio (B) con consentimiento del propietario (Cayo) de éste. El dueño del predio inferior (Sempronio) compró después el predio superior (A) y más tarde vendió (a Mario) el fundo inferior (C), al cual había conducido el agua. Se preguntó si acaso el fundo inferior (C) había perdido el derecho al agua, debido a que al haber pasado a ser los dos predios de un mismo dueño, no habían podido tener entre ellos la servidumbre».*

Juliano 2 ex Min. D.8.3.31

#### I. Hechos

Es necesario distinguir tres situaciones sucesivas:

- 1) Los fundos (A, B y C) son de tres propietarios distintos (Ticio, Cayo y Sempronio) y existen dos servidumbres, una del fundo sirviente A y otra del fundo sirviente B a favor del dominante C.
- 2) Cuando Sempronio compra el fundo superior A es propietario del A y del C y la servidumbre que gravaba el A se extingue por confusión. Sigue en vigor la servidumbre del B con respecto al C.
- 3) Cuando Sempronio vende el fundo C a Mario, se vuelve de nuevo a la situación primera en la que existen de nuevo tres fundos con tres propietarios distintos, que ahora son Sempronio, dueño del fundo sirviente A, Cayo, dueño del fundo sirviente B y Mario, dueño del dominante C.

#### II. La clave del caso

La resolución al caso del acueducto sobre los tres fundos contiguos depende de la respuesta que se dé a la siguiente pregunta: ¿se considera extinguido por confusión el derecho de servidumbre de extraer agua en el momento en que Sempronio, propietario del fundo dominante adquiere el fundo superior del que se saca el agua?.

Caben dos respuestas que condicionan la solución del caso:

- a) Al hacerse los fundos dominante y sirviente de la misma persona se extingue por confusión la servidumbre de extraer agua según la regla de que nadie puede constituir una servidumbre sobre una cosa propia *-nemini res sua servit-*.

En consecuencia, al haberse extinguido esta servidumbre, no pudo transmitirse junto con el fundo a Mario, comprador del fundo inferior.

b) No se ha extinguido la servidumbre de extraer agua por dos razones:

b.1.- Permanece la servidumbre de conducir agua que pesa sobre el fundo intermedio, por lo que puede considerarse que sigue existiendo la obligación de prestar la servidumbre de sacar agua, pues no se puede conducir el agua que no se puede extraer.

b.2.- El derecho de servidumbre no es de carácter personal sino predial, de forma que el cambio en la titularidad de los fundos no determina la desaparición del su carácter de fundo dominante y sirviente, que permanece en atención a la utilidad que tiene la servidumbre. Hay que recordar igualmente, que en el antiguo derecho las servidumbres rústicas se transmitían necesariamente con el fundo.

Los juristas consultados afirman que persiste la servidumbre de sacar agua con independencia de que, en un momento concreto, el fundo superior y el fundo inferior pudieran ser propiedad de una misma persona.

### III. Acciones y excepciones

A) De Mario contra Sempronio:

[@ actio empti](#)

Mario, comprador del fundo podría ejercitar esta acción contra el vendedor, Sempronio, con el fin de reclamar de éste las obligaciones que sobre él recaen como vendedor (entrega del fundo, responsabilidad por evicción, etc...).

[@ reivindicatio](#)

No procede esta acción pues el pleito no gira en torno a la propiedad del fundo sino a la persistencia de una servidumbre rústica.

[@ vindicatio servitutis](#)

Los juristas consultados afirman que persiste la servidumbre de sacar agua con independencia de que, en un momento concreto, el fundo superior y el fundo intermedio pudieran ser propiedad de una misma persona.

En consecuencia, Mario podría reclamar el derecho de servidumbre de extraer agua mediante el ejercicio de la *vindicatio servitutis* contra Sempronio, propietario del fundo sirviente (el fundo superior).

[@ interdicto uti possidetis](#)

No procede el ejercicio de este interdicto pues la servidumbre consiste en el uso de un fundo ajeno para alguna de las utilidades que el derecho reconoce y no en una posesión que deba ser protegida conforme a este medio de defensa procesal.

B) De Mario contra Cayo:[@ reivindicatio](#)

No procede esta acción pues el pleito no gira en torno a la propiedad del fundo sino a la persistencia de una servidumbre rústica.

[@ actio doli](#)

No procede esta acción. Para defender el derecho de servidumbre sobre el fundo de Cayo, Mario puede ejercer una acción específica como es la *vindicatio servitutis*.

[@ vindicatio servitutis](#)

En ningún momento puede considerarse que se ha producido la extinción de la servidumbre de acueducto que pesa sobre el fundo intermedio por confusión, pues nunca han pertenecido a la misma persona los tres fundos.

En consecuencia, persiste la servidumbre de acueducto que Mario puede reclamar de Cayo mediante el ejercicio de esta acción.

[@ interdicto de precario](#)

No procede: Cayo no es precarista de Mario.

C) De Sempronio contra Mario:[@ actio venditi](#)

Sempronio, vendedor del fundo podría ejercitar esta acción contra el comprador, Mario, con el fin de reclamar de éste las obligaciones que sobre él recaen como comprador, básicamente el pago del precio acordado.

[@ excepción basada en la extinción de la servidumbre](#)

Ante la *vindicatio servitutis* que Mario interpondría contra Sempronio, este plantearía esta excepción alegando que, al haberse hecho en un momento determinado los fundos dominante y sirviente de la misma persona, se extingue por confusión la servidumbre de extraer agua según la regla de que nadie puede constituir una servidumbre sobre una cosa propia (*nemini res sua servit*).

En consecuencia, al haberse extinguido esta servidumbre, no pudo transmitirse junto con el fundo a Mario, comprador del fundo inferior.

Sin embargo, esta excepción no prosperaría por cuanto los juristas consultados afirman que persiste la servidumbre de sacar agua con independencia de que, en un momento concreto, el fundo superior y el fundo intermedio pudieran ser propiedad de una misma persona

[@ actio aquae pluviae arcendae](#)

Podría interponer esta acción cualquiera de los propietarios del fundo que se viera inundado por la desviación de un curso natural de agua provocada por la obra realizada en un fundo vecino, con el fin de que se destruyera tal obra.

En este caso no se menciona que exista ningún litigio al respecto, por lo que no procede su ejercicio.

#### D) De Sempronio contra Cayo:

##### @ vindicatio servitutis

En ningún momento puede considerarse que se ha producido la extinción de la servidumbre de acueducto que pesa sobre el fundo intermedio por confusión pues nunca han pertenecido a la misma persona los tres fundos.

Mientras el fundo inferior perteneció a Sempronio, éste pudo ejercitar esta acción contra Cayo para reclamar el derecho de servidumbre de acueducto.

##### @ interdicto de superficiebus

No se discute en el caso acerca del derecho de superficie. No procede, en consecuencia, el ejercicio de este interdicto.

##### @ interdicto uti possidetis

No procede el ejercicio de este interdicto pues la servidumbre consiste en el uso de un fundo ajeno para alguna de las utilidades que el derecho reconoce y no en una posesión que deba ser protegida conforme a este medio de defensa procesal.

#### **IV. Reglas e instituciones**

##### @ servidumbres prediales rústicas

En el presente caso nos encontramos con dos servidumbres prediales rústicas, esto es, las que tienen una finalidad agraria

##### @ servidumbre de sacar agua (s. aquae haustus)

Se puede apreciar la existencia de una servidumbre de extraer agua (aquae haustus) que pesa sobre el fundo superior, inicialmente perteneciente a Ticio.

##### @ servidumbre de acueducto (s. aquae ductus)

Existe una servidumbre de conducir agua en la superficie de un fundo ajeno (aquaeductus) que recae sobre el fundo superior e intermedio, éste perteneciente a Cayo.

##### @ extinción de las servidumbres por confusión (regla "nemini res sua servit")

Podría interpretarse que, al haberse hecho en un momento determinado los fundos dominante y sirviente de la misma persona, se extingue por confusión la servidumbre de extraer agua según la

regla de que nadie puede constituir una servidumbre sobre una cosa propia: *nemini res sua servit*.

Sin embargo, los juristas consultados afirman que persiste la servidumbre de sacar agua con independencia de que, en un momento concreto, el fundo superior y el fundo intermedio pudieran ser propiedad de una misma persona.

### **accesoriedad de las servidumbres**

Se dice que la servidumbre de conducir agua es accesoria respecto de la servidumbre de extraer agua porque, de no existir ésta, aquella no tendría sentido (no se puede conducir el agua que no se puede extraer).

### [@ extinción de las servidumbres por usucapión](#)

La extinción de las servidumbres por usucapión es un supuesto que se refiere a las servidumbres urbanas y no a las prediales, no es de aplicación, pues a este caso.

## **V. Respuestas jurisprudenciales**

Minicio o Juliano: *Negó que se hubiese perdido la servidumbre porque el predio por el cual se conducía el agua siguió siendo de otro y lo mismo que el fundo superior sólo había podido ser gravado por servidumbre para que el agua llegara al fundo inferior, haciéndose la conducción por el fundo intermedio, así tampoco podría perderse la misma servidumbre y del mismo fundo a no ser que, al mismo tiempo, hubiese dejado de conducir agua por el fundo intermedio, o se hubiesen hecho del mismo propietario simultáneamente los tres predios.*

Pomponio: *Si una fuente hubiese servido de límite para el fundo Seyano y de esa fuente tengo yo derecho a traer el agua a través del fundo Seyano, al hacerse de mi propiedad aquel mismo fundo, no se extingue la servidumbre. El derecho de tomar agua no es personal sino predial.*

[@ ir a versión cuestionario](#)

[@ volver a la página inicial](#)