

- **CONCEPTO DE SERVIDUMBRE**
- **CARACTERES DE LAS SERVIDUMBRES**
- **SERVIDUMBRES Y LIMITACIONES LEGALES DE LA PROPIEDAD ESTABLECIDAS EN INTERESES PRIVADOS**
- **CLASIFICACIÓN DE LAS SERVIDUMBRES**
- **MODOS DE CONSTITUCIÓN DE LAS SERVIDUMBRES**
- **TRANSMISIÓN DE LAS SERVIDUMBRES**
- **MODIFICACIONES DE LAS SERVIDUMBRES**
- **EXTINCIÓN DE LAS SERVIDUMBRES**

BIBLIOGRAFIA

- **CONCEPTO DE SERVIDUMBRE**

Según Manuel Osorio las servidumbres son: derecho en predio ajeno que limita el dominio en este y que esta constituido en favor de las necesidades de otra finca perteneciente a distinto propietario o de quien no es dueño de la gravada". Para Guillermo Cabanellas son: derecho limitativo del dominio ajeno, establecido sobre una finca, a favor del propietario de otra, con carácter real, o de otra persona, como derecho personal. El código civil las define en su artículo 709 como cualquier gravamen impuesto sobre el predio (llamado fundo sirviente), para uso y utilidad de otro (fundo dominante), perteneciente a distinto dueño.

En el pasado el concepto de servidumbre era más amplio en el sentido de que las servidumbres se dividían en prediales y personales, pero actualmente nuestro código solo reconoce como servidumbres a aquellas que antes se llamaban servidumbres prediales. Por tanto hablar hoy en día de servidumbres prediales es una redundancia que debe ser evitada.

Ahora bien al analizar el concepto dado por el código civil venezolano se desprenden las siguientes observaciones:

- La ley pone énfasis en el aspecto negativo de la servidumbre, ya que la define como un gravamen que debe llevar el predio, punto que es correcto desde el punto de vista del fundo sirviente, sin embargo, no es un gravamen para el fundo dominante para este constituye un derecho adicional a su dominio, entonces podemos establecer que la servidumbre tiene dos aspectos uno negativo o pasivo representada por la carga y otro activo o positivo representado por el derecho adicional.
- La carga o aspecto negativo comprime las facultades del fundo sirviente el cual debe un tolerar o un abstenerse de hacer sin que el objeto principal del gravamen pueda consistir en un hacer personal ni en la creación de otra servidumbre ni en la constitución de una servidumbre.
- Las servidumbres deben tratar acerca de dos predios uno pasivo y otro activo, aunque no sea siempre cierto o exacto que sea un a carga para el fundo pasivo ni un derecho para el fundo dominante. Mas bien el aspecto negativo es una carga que cae sobre el derecho de propiedad del fundo sirviente, y en su aspecto positivo la servidumbre es un derecho que acompaña al derecho de propiedad del fundo dominante.
- Las servidumbres se establecieron para uso y utilidad de un predio. Se originaron por necesidades de carácter agropecuario, por hoy en día también tienen uso en el ámbito industrial.
- Por versar acerca de fundos, y por ser la propiedad de estos un derecho real permanente, igualmente suelen ser las servidumbres permanentes, o por lo menos tienden a la perpetuidad aunque es posible la existencia de servidumbres temporales.
- Como se observa en el concepto no especifica la localización de un fundo con respecto a otro por lo que es perfectamente posible que se establezcan servidumbres entre fundos que no están contiguos.
- El fundo sirviente y el fundo dominante no deben pertenecer al mismo dueño.

• CARACTERES DE LAS SERVIDUMBRES

- Si estar gravado con una de las limitaciones de la propiedad establecidas en el interés privado es el estado normal de la propiedad, el hecho de estar un fundo gravado con servidumbre constituye un estado excepcional de la propiedad, de allí que:
 - ◆ La servidumbre no se presupone: su constitución y existencia deben probarse;
 - ◆ El ejercicio de la servidumbre, si bien debe adaptarse al objeto y necesidades para que se estableció (C.C, art. 726), debe efectuarse de manera que resulte lo menos gravoso posible para el fundo sirviente (C.C, art. 727 y 729),
 - ◆ En caso de conflicto la interpretación debe favorecer en lo posible al fundo sirviente (C.C, art. 734).
- Las servidumbres son unilaterales en el sentido de que implican una carga para uno y en cambio un derecho para otro. Así pues, la limitación impuesta sobre la propiedad de uno no está compensada por una limitación correlativa de la propiedad del otro. Las aparentes excepciones de esta unilateralidad están constituidas por casos en que en realidad existen dos servidumbres de igual contenido y de signo contrario.
- Precisamente porque la servidumbre representa una carga unilateral sobre la propiedad del fundo sirviente, la constitución de las servidumbres suele hacerse por actos a título oneroso (aunque también pueda hacerse por actos a título gratuito).
- Las servidumbres tienden a la perpetuidad aunque pueden ser temporales sin que en este caso exista una duración máxima fijada por el legislador.
- Las servidumbres son doblemente reales y doblemente ambulatorias. Así siguen a la cosa en manos de quien esté tanto en cuanto son cargas como en cuanto son facultades.
- Las servidumbres son derechos inseparables de la propiedad del fundo dominante, de modo que el propietario de éste no pueda enajenar dicho fundo separadamente de la servidumbre ni la servidumbre separadamente del fundo. Lo expuesto no excluye que pueda cederse separadamente el ejercicio de la servidumbre sin ceder el fundo ni la servidumbre misma. En cuanto cargas, las servidumbres se transfieren también al transferirse el fundo sirviente.
- La servidumbre no es un derecho autónomo en el sentido de que no puede existir sino siendo inherente a un derecho de propiedad; pero sí es un derecho autónomo en el sentido de que originalmente nace por título separado y de que puede extinguirse separadamente del correspondiente derecho de propiedad.

• SERVIDUMBRES Y LIMITACIONES LEGALES DE LA PROPIEDAD ESTABLECIDAS EN INTERESES PRIVADOS

- Las servidumbres son **unilaterales**, en el sentido de que implican una carga para uno y un derecho para otro; mientras que las limitaciones legales de la propiedad establecidas en interés privado son **bilaterales**, es decir, que existen obligaciones de ambas partes.
- Las servidumbres se constituyen usualmente mediante un acto a **título oneroso**; mientras que las limitaciones legales establecidas en interés privado suponen un acto a **título gratuito**.
- Las servidumbres tienen su **origen** en un **hecho del hombre** (excepcionalmente la ley contempla un derecho a exigir la constitución de una servidumbre); mientras que las limitaciones legales de la propiedad establecidas en interés privado **tienen su origen en la ley**, principalmente en las disposiciones del Código Civil así como en diversas normas jurídicas tales como Ordenanzas Municipales, Resoluciones Administrativas, Reglamentos y otros; por ejemplo, las cargas impuestas a los fundos inferiores de recibir las aguas que naturalmente y sin obra del hombre caen de los superiores, y la tierra o piedras que arrastran en su curso (*Artículo 647 del Código Civil*).
- Las servidumbres **nacen originalmente de un título separado del derecho de propiedad** (*Artículo 1920, Ordinal 2º*), y pueden extinguirse separadamente de éste; las limitaciones de la propiedad

establecidas en interés privado **nacen con el título de propiedad.**

- Las servidumbres **se extinguen cuando no se ha hecho uso de ellas por el término de Veinte (20) años** (*Artículo 752 del Código Civil*); mientras que las facultades derivadas de una limitación legal de la propiedad en interés privado **no se pierden por el no uso**, ya que forman parte del derecho de propiedad y este no está sujeto a prescripción extintiva.

CONTENIDO DE LAS SERVIDUMBRES

El contenido de las servidumbres es ilimitado, la ley no les establece límite alguno, únicamente exige que no sea contrario al orden público. La constitución regular de las servidumbres debe hacerse por escrito y está sometida a la publicidad registral para alcanzar efectos contra terceros (*Artículo 1.920, Ordinal 2º y 1.924*).

Por otro lado, es posible que varias servidumbres puedan coexistir sobre un mismo fundo (sirviente) a favor de uno o más fundos dominantes; por ejemplo: una servidumbre de paso, una servidumbre de toma de agua y una servidumbre de conductores eléctricos. También puede establecerse una servidumbre sobre varios predios sirvientes en beneficio de uno solo dominante, como por ejemplo, cuando se necesita construir un canal del predio dominante pasando por terrenos de diferentes predios sirvientes de nivel superior.

El propietario del fundo dominante debe usar la servidumbre como un beneficio para su predio y nunca como un goce de carácter personal. Puede ejercer las acciones posesorias y los interdictos para conservar las servidumbres aparentes y continuas.

El propietario del predio sirviente puede exigir al dueño del predio dominante que cumpla sus obligaciones de acuerdo con los instrumentos de constitución de la servidumbre. Si la servidumbre le resulta incómoda tiene el derecho de variarla si con ello no perjudica su uso, exigirá al dueño del predio dominante hacer a su costo las obras en el tiempo y forma que sean de menor incomodidad para el dueño del predio sirviente (*Artículos 727, 728 y 729 del Código Civil*).

• CLASIFICACIÓN DE LAS SERVIDUMBRES

- Continuas (Art. 710 C.C.)

Son aquellas cuyo ejercicio es o puede ser continuo sin que haya necesidad de un hecho actual del hombre para tal ejercicio.

Art. 710 C.C. son continuas aquellas cuyo ejercicio es o puede ser continuo, sin que haya necesidad del hecho actual de hombre para tal ejercicio; tales son los acueductos, los desagües de los techos, las vistas y otras semejantes

Ejemplo: los acueductos, los desagües de los techos, las vistas y otras semejantes. Se encuentran en los Art. 659 al 683 C.C. del 704 al 708 C.C.

- Discontinuas (Art. 710 C.C.)

Son las que tienen necesidad del hecho actual del hombre para su ejercicio.

Art. 710 C.C. son discontinuas las que tienen necesidad del hecho actual de hombre para su ejercicio; tales son las de paso, las de tomar aguas, las de pasto y otras semejantes.

Ejemplo: servidumbres de paso Art.660 C.C. el propietario de un predio enclavado entre otros ajenos, y que no tenga salida a la vía pública, o que no pueda procurársela sin excesivo gasto e incomodidad, tiene derecho a exigir paso por los predios vecinos para el cultivo y uso conveniente del mismo

- Aparentes (Art. 711 C.C.)

Son las que se muestran por señales visibles.

Ejemplo: Una servidumbre de paso es aparente si para su ejercicio se ha construido un pasillo o una puerta. También son señales visibles una ventana, un acueducto, entre otras.

Doctrinariamente, estas servidumbres son aquellas que se muestran por obras visibles y permanentes o a cuyo ejercicio están destinadas obras de éste género, las cuales evidencian la intención de ejercitar la servidumbre. Las señales visibles pueden hallarse en el predio dominante o en el sirviente.

Nota: el Art. 712 C.C., coloca entre las servidumbres continuas y aparentes las de tomar agua por medio de un canal o de otra obra visible y permanente, sin que importe el uso a que se destina el agua, y aun cuando no se tome sino por intervalo de días o de horas.

- No aparentes (Art. 711 C.C.)

Aquellas cuya existencia no se indica por ninguna señal visible.

Ejemplo: señal de no edificar en un predio, o no edificar sino hasta una altura determinada.

Una servidumbre puede llegar a ser no aparente cuando falten los signos exteriores.

- Afirmativas o positivas

Es aquella que permite al propietario del fundo dominante cumplir cualquier acto sobre el fundo sirviente.

Ejemplo: pasar por el fundo. Extraer agua del fundo, entre otras.

Estas servidumbres pueden ser, continuas o discontinuas, aparentes o no aparentes.

- Negativas

Es aquella mediante la cual el titular tiene derecho de impedir al propietario del fundo sirviente hacer cualquier cosa que, en fuerza de su derecho de propiedad, estaría facultado para hacer.

Ejemplo: la servidumbre de no construir.

Estas servidumbres sólo pueden ser continuas o no aparentes.

- MODOS DE CONSTITUCIÓN DE LAS SERVIDUMBRES

MODOS DE CONSTITUCIÓN DE LAS SERVIDUMBRES APARENTES

- Cuando la ley señala que pueden constituirse por título quiere indicar que puede constituirse por testamento o por contrato (que aunque suele ser a título oneroso también puede serlo a título gratuito). Quien puede imponer la servidumbre al fundo es, en principio, el propietario del fundo sirviente con las siguientes advertencias:
 - ◆ El propietario no puede, sin el consentimiento de quien tenga un derecho personal de goce o un derecho real sobre el predio, imponer a éste servidumbres que perjudiquen el tercero que tiene ese derecho. (Art. 722 C.C.)
 - ◆ La servidumbre concedida por un copropietario de un predio indiviso, no se reputa

establecida y realmente eficaz, sino cuando los demás la han concedido t, juntos o separados

Las concesiones hechas bajo cualquier título por los primeros, quedarán siempre en suspenso hasta que el último las haya otorgado

Sin embargo, la concesión hecha por uno de los copropietarios, independientemente de los demás, obligará al concedente y a sus sucesores y causahabientes, aunque sean singulares, a no poner impedimento al ejercicio del derecho concedido. Del mismo modo, efectuada la partición, la servidumbre tendrá toda su validez en lo que afecte a la parte del predio que se adjudique al concedente.

- El enfiteuta puede adquirir o imponer servidumbre al fondo enfiteútico pero mientras las servidumbres adquiridas no cesan por la extinción de la enfiteusis, en cambio, en tal caso cesarán las servidumbres que el enfiteuta haya impuesto al fondo.
- Las servidumbres aparentes pueden adquirirse también por usucapión. Rigen en la materia las normas que hemos estudiado sobre usucapión de la propiedad en cuando sean aplicables; pero el tiempo útil para usucapir se contará desde el día en que el dueño del fondo dominante haya comenzado a ejercerlas sobre el predio sirviente. Naturalmente si se invoca una usucapión decenal, el tiempo útil en cuestión no comienza a correr mientras no se haya registrado el título.
- Las servidumbres aparentes pueden constituirse también por destinación del padre de familia de dos formas:
 - ◆ Cuando consta por cualquier género de prueba que los dos fundos actualmente divididos han sido poseídos por el mismo propietario, y que éste ha puesto o dejado las cosas en el estado del cual resulta la servidumbre. Así pues en esta hipótesis es necesario:
 - ◇ La existencia de dos fundos que actualmente estén divididos.
 - ◇ Que ambos fundos hayan sido poseídos por un mismo propietario sea que los haya poseído como un solo fondo o como fundos separados.
 - ◇ Una situación de hecho consistente en la que las cosas se encuentran en un estado del cual resulta la servidumbre o, dicho de otra manera, que existan señales visibles correspondientes a una servidumbre a favor de uno de los fundos y a cargo de otro.
 - ◇ La circunstancia de que esas señales visibles hayan sido establecidas por el propietario común de ambos fundos.
- También podrá el propietario de dos predios gravar con servidumbre de cualquier especie, uno de ellos en beneficio del otro, siempre que lo haga en escritura protocolizada en la oficina subalterna de registro a quien corresponda la ubicación de los inmuebles. En relación con ambos supuestos agrega la ley si los dos predios dejan de pertenecer al mismo propietario, en uno cualquiera de los casos señalados en los dos párrafos anteriores, sin ninguna disposición relativa a servidumbre, ésta se reputa establecida activa y pasivamente sobre cada uno de dichos predios Art. 721 c.c. norma por demás evidente toda vez que de la propia definición legal de servidumbre se desprende que el fondo sirviente y el fondo dominante deben pertenecer a distinto dueño, dicho sea de paso, los dos predios dejan de pertenecer al mismo propietario tanto si éste enajena uno y conserva la propiedad del otro como si enajena uno a una persona y el otro a otra.

MODOS DE CONSTITUCIÓN DE LAS SEVIDUMBRES NO APARENTES.

- En cuanto a su adquisición por título nos remitimos a lo dicho a propósito de las servidumbres aparentes.
- Su adquisición por usucapión también se rige por las mismas reglas que la usucapión de las servidumbres aparentes, salvo que el tiempo útil para usucapir se contará desde el día en que el propietario del predio dominante manifieste por escrito al propietario del fondo sirviente su pretensión

sobre ellas Art. 720 c.c

- En cuanto a su constitución por destinación del padre de familia no cabe el primer modo señalado en el caso de las servidumbres aparentes porque ello presupondría la existencia de señales visibles de la servidumbre las cuales por definición no existen en las servidumbres no aparentes.

• TRANSMISIÓN DE LAS SERVIDUMBRES

Las servidumbres se transmiten activa y pasivamente cada vez que se transmite la propiedad del fondo respectivo, conjuntamente con él, cualquiera que sea el modo de la transmisión. En cambio, como ya se ha señalado, las servidumbres no pueden transmitirse separadamente de la propiedad del predio que gravan o benefician, según el caso.

Las principales normas generales de la ley en la materia pueden resumirse así:

- El derecho de servidumbre comprende todo lo necesario para su ejercicio (C.C, art 726, encab). La propia ley señala que consecuentemente, la servidumbre de tomar agua en manantial ajeno, envuelve el derecho de paso por el predio donde esté ese manantial y que así mismo el derecho de hacer pasar las aguas por predio ajeno comprende el de pasar por la orilla del acueducto para vigilar la conducción de las aguas y hacer la limpieza y reparaciones necesarias Y todavía agrega el legislador que si el predio estuviere cercado, el propietario deberá dejar libre y cómoda la entrada al que ejerce la servidumbre para el objeto indicado.
- El propietario del predio sirviente no puede hacer nada que tienda a disminuir el uso de la servidumbre o a hacerlo mas incómodo. No puede pues cambiar, el estado del predio, ni pasar el ejercicio de la servidumbre aun lugar diferente de aquel en donde fue originalmente establecido (C.C, art 732).

Con todo, si el ejercicio se ha hecho más oneroso al propietario del predio sirviente, o si le impide hacer en aquellos lugares, trabajos, reparaciones o mejoras, puede ofrecer al propietario del otro predio un lugar igualmente cómodo para el ejercicio de sus derechos, y éste no puede rehusar el ofrecimiento.

El propietario del predio dominante tiene igual derecho, siempre que pruebe que el cambio es para él de manifiesta utilidad y que no produce daño alguno al predio sirviente. En ambos casos, el cambio debe hacerse a cargo de quien lo solicita.

- A su vez quien tiene un derecho de servidumbre no puede usar el de él sino según título y su posesión, y sin poder hacer en ninguno de los predios innovación alguna que haga más onerosa la condición del predio sirviente (C.C, art. 734).
- En caso de duda sobre la extensión de la servidumbre, su ejercicio debe limitarse al necesario para el destino y conveniente uso del predio dominante, con el menor perjuicio para el predio sirviente.
- La persona a quien se debe una servidumbre, al hacer las obras necesarias para su uso y conservación, debe elegir el tiempo y el modo convenientes, a fin de ocasionar la menor incomodidad posible al propietario del predio sirviente (C.C. art 727).

Las obras en cuestión, salvo estipulación contraria del título, se harán a expensas de quien goce de la servidumbre (C.C, art 728). Pero si el uso de la cosa en la parte sujeta a servidumbre es común al propietario del predio dominante y al del sirviente las obras se harán por ambos en proporción a las ventajas respectivas, salvo que por el título se haya estipulado otra cosa (C.C, art 728)

En su caso, si el propietario del fondo sirviente está obligado en virtud del título a hacer los gastos que tratamos, podrá siempre liberarse de ello, abandonado el predio sirviente al propietario del predio dominante (C.C, art 730)

- El propietario dominante deberá en todo caso ejecutar los trabajos necesarios para conservar la servidumbre en condiciones de que no ocasione daños al propietario del fundo sirviente (C.C, art 729).
- Si se decidiera el predio en cuyo favor exista una servidumbre, ésta se deberá a cada parte, sin que la condición del predio sirviente se haga más onerosa; así, si se tratase de un derecho de paso, los propietarios en las distintas partes del predio dominante deberán ejercerlo por el mismo lugar (C.C,art 731)

• MODIFICACIONES DE LAS SERVIDUMBRES

Las servidumbres se modifican principalmente con el consentimiento de ambos propietarios de los fundos, dominante y sirviente; pueden modificarse también por el pasar del tiempo y por la posesión; éstas modificaciones que se dan dentro de las servidumbres pueden ser relativas, tanto en el predio dominante como en el sirviente.

Lo establecido por la ley para que haya igualdad entre las partes (los propietarios de los fundos dominante y sirviente) en el ejercicio de la servidumbre, le ha producido más gastos por parte del propietario del fundo sirviente o de alguna manera se le presentan problemas para hacer trabajos, reparaciones, mejoras, en donde ya está establecida la servidumbre, el propietario puede hacerle un ofrecimiento al propietario del otro predio, un lugar igual en cuanto a las comodidades del anterior para que éste ejerza sus derechos y el propietario no puede negarse a dicho ofrecimiento.

De igual modo el propietario del predio dominante tiene el mismo derecho y si el caso es el mismo, éste tiene que probar que el cambio que va a realizar sea para el y tenga utilidad y que no le traiga como consecuencia algún daño al predio sirviente. Estos cambios de la servidumbre correrán por cuenta del propietario que haga dicha solicitud.

ACCIONES EN MATERIA DE SERVIDUMBRES

Las acciones petitorias relativas en materia de las servidumbres son acción confesoria y acción negatoria, y éstos nombres son de origen romano.

- La acción confesoria.

Tienen varias finalidades, en primer lugar pueden obtener una declaratoria judicial de la existencia de la servidumbre sobre un fundo; en esta primera el propietario activo es el que tiene la intención de ser el titular de la servidumbre y por otra parte el propietario pasivo es el propietario del fundo sirviente.

Y otra finalidad es que puede tener por objeto obtener una declaratoria judicial pero dicha declaratoria va a hacer favorable al actor cuando exista posibles oposiciones de derechos adversarios o cuando alguien dificulte, trastorne al actor en el ejercicio del derecho de servidumbre. En esta segunda hipótesis el propietario activo es cualquiera que tenga la intención de tener derechos a ejercer la servidumbre, aunque éste no posea un título de propiedad del fundo sirviente y el propietario pasivo es el que crea o pretenda tener mejor derecho en cuanto al ejercicio de la servidumbre y trastorne o dificulte el ejercicio al propietario activo.

- La acción negatoria

Tiene por objeto obtener un pronunciamiento judicial de que sobre un determinado fundo no existe una determinada servidumbre.

Las servidumbres son susceptibles de posesión, por tanto se pueden plantear los interdictos de amparo y de despojo. Art. 787 C.C:

• EXTINCIÓN DE LAS SERVIDUMBRES

Como ya sabemos las servidumbres pueden extinguirse por diversas causas:

- **Por imposibilidad**, cesarán las servidumbres cuando las cosas se encuentren en un estado que hagan imposible su uso.(CC.art. 748), en el buen entendido de que reaparecerán las servidumbres cuando las cosas se establezcan de modo que pueda hacerse uso de ellas, a no ser que haya transcurrido tiempo bastante para que la servidumbre quede extinguida. Si se reconstruyere en el mismo período una pared o una casa, se conservarán las servidumbres preexistentes.(CC.art.749).
- **Por consolidación**, Se extingue toda la servidumbre cuando la propiedad del predio sirviente y la del dominante se reúnen en una misma persona (art.CC 750), que es lo que se llama consolidación y por algunos confusión, término que preferimos reservar para la esfera de los derechos de crédito. La norma responde al viejo principio nemine res sua servit.(a nadie sirve su cosa propia. Se aplica de modo inmediato para negar las servidumbres entre fincas de un mismo propietario cuando antes las hubiera entre las mismas, pero de distintos propietarios).
- **Por el no uso**. Se extinguen las servidumbres cuando no se ha hecho uso de ellas por el término de veinte años(CC.art. 752, encab.). El término comenzará a contarse desde el día en que dejó de usarse la servidumbre respecto de las aparentes Y desde el día en que se haya verificado un acto contrario a la servidumbre respecto de las no aparentes(CC art. 752 ap. Único).

El modo de la servidumbre se prescribe de la misma manera que la servidumbre (CC.art.753).

La existencia de vestigios de obras con cuyo auxilio se haya practicado una toma de agua, no impedirá la prescripción; para impedirla se requiere la existencia de la toma misma de agua o del canal de derivación, y la conservación de éstos en estado de servicio. (CC.art. 754).

El ejercicio de la servidumbre en un tiempo diferente del que determinen la posesión o el contrato, no impedirá la prescripción (CC, art. 755).lo que puede ocurrir en este caso es que el interesado esté ejerciendo eventualmente usucapiendo otra servidumbre distinta.

Si el predio dominante pertenciere proindiviso a muchas personas, el uso de la servidumbre hecho por una de ellas impedirá la prescripción respecto de todas (CC.art. 756) y a su vez: La suspensión o interrupción de la prescripción a favor de uno de los copropietarios, aprovecha igualmente a los demás(CC,art.757).Ambas reglas como hemos dicho supra son consecuencias de la indivisibilidad de las servidumbres.

- **Por renuncia** del propietario del fundo dominante, acto unilateral para el cual se necesita capacidad o poder para disponer.
- **Por vencimiento** del término o cumplimiento de la condición resolutoria a que eventualmente estuvieren sujetos.
- **Por cesación** de la enfiteusis. Si cesa la enfiteusis cesan también las servidumbres impuestas por el enfiteuta (CC,art, 751, 2º disp.).
- **Por abandono**. Por último, se extinguen las servidumbres por el abandono que haga el propietario del fundo sirviente a favor del fundo dominante de acuerdo con la facultad que como hemos visto le confiere la ley (CC,art. 739), caso en el cual hay consolidación de la propiedad de ambos fundos en unas solas manos .

CONSECUENCIAS DE LA EXTINCIÓN DE LAS SERVIDUMBRES

- Para el propietario del fundo sirviente la extinción del gravamen y el retomo de su propiedad a la plenitud de la cual éste la privaba.
- Para el propietario del fundo dominante, la extinción de las facultades que su derecho de servidumbre agregaba al derecho de propiedad del cual era titular.

- Cosas, bienes y derechos reales. Derecho Civil II. JOSÉ LUIS AGUILAR GORRONDONA. 6ta Edición, Universidad Católica Andrés Bello.
- Bienes y derechos reales. Derecho Civil II. GERT KUMMEROW. 5ta Edición, Mc Graw Hill.
- Diccionario Jurídico Elemental. CABANELLAS DE TORRES, G. (1993). Editorial Heliasta S.R.L. Undecima ed. Argentina. 422pag.
- Diccionario de las Ciencias Jurídicas, Políticas y Sociales, OSORIO, M. (1998). Editorial Heliasta S.R.L. 25ava Ed. Argentina. 643pag.
- Enciclopedia Salvat Diccionario. SALVAT EDITORES, S.A. (1973). Barcelona– España.