

NEUQUEN, 3 de mayo de 2011.-

RESOLUCION TECNICO REGISTRAL N° 01/11

SERVIDUMBRES POR DESTINO DE PADRE DE FAMILIA. Art. 2978, 2994 Cod. Civil sgtes. y cctes.

VISTO:

Los documentos notariales que constituyen servidumbres (de paso, de estacionamiento, de iluminación), con la particularidad de ser sobre inmuebles que tienen un mismo propietario, y

CONSIDERANDO:

Que el artículo 2971 del Cod. Civil define las servidumbres reales como el derecho establecido al poseedor de una heredad, sobre otra heredad **ajena** para utilidad de la primera. Supone un fundo dominante y otro sirviente, el primero a cuyo beneficio se constituye la servidumbre y el segundo el que soporta la carga, debiendo ser estos de distintos propietarios. Ello responde a la necesidad de suprimir actos inútiles; no se necesita constituir servidumbre sobre fundo propio por ser el dominio el derecho real de contenido más amplio comprendiendo todas las facultades que pueden ejercerse sobre una cosa incluyendo la servidumbre, así como el usufructo, el uso y habitación.

No obstante, el Código Civil en su artículo 2978 admite que pueda constituirse servidumbre sobre fundos propios en lo que denomina “por el destino de padre de familia” y las regula en los artículos 2994 a 2997. Se admiten entonces las servidumbres constituidas sobre inmuebles de un mismo propietario siempre que se trate de servidumbres “contínuas y aparentes”.

Según Salvat la exigencia de que se trate de servidumbres contínuas y aparentes está establecida para “...impedir que las partes puedan invocar mas tarde ignorancia de que este servicio haya sido establecido entre los dos fundos, y que pueda considerarse a la situación como transitoria...” (Salvat, Derechos Reales T. III, pág. 492).

En igual sentido Bueres y Highton, Derechos Reales, T. 5C, pág. 75 “...la servidumbre debe ser aparente para evitar que las partes puedan resistirse a su ejercicio, aduciendo ignorancia respecto del estado de los lugares. Si el servicio que un fundo suministra a otro no es aparente, no se puede decir que los interesados consienten en mantenerlo a título de servidumbre, ya que ningún signo exterior les revela la existencia de ese servicio. E ignorando que existe, no puede tener la intención de perpetuarlo. Además se exige que la servidumbre sea contínua para que no se

considere que ese estado es el resultado de una distribución pasajera, con el único objeto de suministrar una comodidad momentánea.”

Tales exigencias de apariencia y continuidad tienen como único objetivo el conocimiento por parte de terceros respecto a la existencia de la servidumbre para de ese modo evitar conflictos. Ello era consecuencia inevitable del sistema establecido por nuestro codificador para los derechos reales sin publicidad registral a excepción de la hipoteca.

Con la Ley 17.711 y la modificación del artículo 2505 la publicidad registral alcanza sobradamente para la exteriorización frente a terceros, es decir para hacer notoria la disposición del dueño de un fundo por parte de quien en un futuro resulte propietario. Se evita que alguien sea sorprendido por la existencia de una servidumbre que en otro tiempo de no haber sido aquella continua y aparente no le hubiese sido posible conocer.

A su vez la Ley 17.801 en el artículo 2 incluye en su inc. a) entre los documentos inscribibles a los declarativos de derechos reales sobre inmuebles y el artículo 12 de la Ley 17.801 al referirse al contenido de los asientos dispone que “... se hará mención a las constancias de trascendencia real que resultan.” Es claro que la servidumbre por destino de padre de familia, instrumentada mediante escritura pública, se encuentra incluida en esta categoría al constituir un acto voluntario con trascendencia jurídico real.

En consecuencia, en virtud de lo dispuesto por el artículo 114 de la Ley 2.087 y en uso de las facultades que le son propias,

**LA DIRECTORA GENERAL DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE
RESUELVE:**

1°.- Hacer saber que se admitirá la inscripción de documentos notariales que contengan declaración unilateral del propietario que establece servidumbre sobre fundo propio sin la limitación de que cuenten con los requisitos de apariencia y continuidad.

2°.- Que dichas inscripciones se practicarán en el Rubro B del folio real destinado a “otros derechos, gravámenes, limitaciones e interdicciones” siendo el acto a registrar “Servidumbre por destino de padre de familia”

3°.- Regístrese, notifíquese al Colegio de Escribanos de la Provincia para su oportuna difusión, hágase saber al Excmo. Tribunal Superior de Justicia de la Provincia, a las Secciones del Registro y oportunamente, archívese.