

LAS SERVIDUMBRES Y SU REGULACIÓN EN EL DERECHO CIVIL CUBANO

Esp. Anabel García Luzbet¹

*1. Universidad de Matanzas Filial Universitaria Jagüey
Grande, calle 54 entre 9 y 11, Jagüey Grande.*

CD de Monografías 2014

(c) 2014, Universidad de Matanzas “Camilo Cienfuegos”

Resumen.

La necesidad de buscar vías idóneas para propiciar adecuada protección a las servidumbres en el contexto legal cubano, constituye la motivación del artículo en el cual la autora se ha propuesto realizar un análisis técnico jurídico de la institución desde su construcción dogmática. Se ha estructurado en tópicos que inician con un acercamiento a las principales concepciones que desde el Derecho antiguo predominan acerca de las servidumbres en su carácter de derecho real, el análisis conforme al Derecho comparado y de la tutela que les concede el Código Civil cubano. Se utilizan métodos teóricos de investigación que sustentan las conclusiones concretadas en las deficiencias que impiden considerar reguladas las servidumbres en la ley civil aun manifestándose en nuestra vida social. Se enfatiza la afección que ello causa a la seguridad del sistema jurídico, esfuerzo teórico dedicado a contribuir a que se construya normativamente la institución en nuestro Derecho.

Palabras claves: servidumbre; derechos reales; predio; vecindad

Introducción.

Como una consecuencia general del contacto necesario y de las relaciones de unas propiedades con otras; por razones de la necesidad, la utilidad o la comodidad; ante las ineludibles exigencias del orden social y en general del comercio jurídico, surgieron las servidumbres como verdaderas prestaciones pasivas a que la propiedad viene afecta. En nuestros días, las ciudades se transforman como todos nosotros y el tema de la ajenidad de los predios no aparece tan pacífico. Han adquirido auge nuevas formas de vida social y nuevas instituciones, surgen exigencias de la lógica económica a las que el Derecho debe responder. Las servidumbres, conocidas desde los tiempos de Roma, lejos de extinguirse han adquirido matices que las revitalizan por lo que, salvo en raras excepciones, las legislaciones nacionales en todo el mundo procuran incesantemente perpetuarlas sin hacerlas extravagantes al Derecho.

Luego entonces, el estudio formal de las servidumbres, en tanto realidades que interesan a la comodidad de la existencia, a la higiene y a la salud de todos en las ciudades modernas, a la economía, la ecología y el desarrollo industrial, no es un quehacer puramente técnico, sino vinculado a la vida práctica y enfocado a fundar una solución en que la ciencia y la vida capitulen con argumentos de savia común. La problemática institución, sin dudas, de continua aplicación en la vida del Derecho Civil por la frecuente invocación de tutela judicial, quedó expósita de mención en la última codificación sustantiva civil de los cubanos. Aún se resuelven en los Tribunales del país numerosas situaciones con sustrato en este derecho real, persistiendo para los operadores la faena de ofrecer solución sin la herramienta institucional para ello. Este escenario conduce a interrogaciones: ¿existe en nuestro ordenamiento jurídico norma positiva que tutele las servidumbres prediales en su carácter de derecho real en cosa ajena? ¿Este probable vacío es tanto para el Derecho sustantivo como para el procesal y crea un problema de orden y seguridad jurídica en nuestro medio ambiente jurídico?

Desarrollo.

El derecho real de servidumbre.

Si bien el derecho de dominio representa la existencia de relaciones sociales entre los hombres con respecto a las cosas; no es, sin embargo, ilimitado ni absoluto. Esta relación se halla sujeta a varias restricciones producto de diferentes causas que varían, desde la primera y más general, la que restringe el derecho del dueño para que no sea absoluto y que no es otra que la nacida de la ley, expresión del derecho que al Estado corresponde de regular la propiedad enclavada en su territorio, garantizándola a la vez que sometiénola a determinadas limitaciones en interés general, hasta otras posibles causas como pueden serlo: la voluntad del transmitente o la voluntad del dueño.

Si desde tiempos muy remotos es pronunciada la disconformidad respecto de las especies de derechos reales los escritores modernos aceptan como más propia la distinción de los derechos reales en dos grupos: uno formado por el dominio y otro por las demás especies de derechos reales a las que se considera desmembraciones, limitaciones, o analogías genéricamente denominadas *iura in re* ó *iura in re aliena*;

La particularidad que tiene este derecho real de recaer en cosa ajena, deviene del enlace en que el centro de la relación jurídica es la cosa gravada. Singularmente, la facultad de aprovechamiento en este derecho real se encuentra desgajada de la propiedad y atribuida en sujeto de derecho distinto al titular del bien: el dueño del predio dominante; quien tiene derecho a que el valor o la utilidad de su finca se incremente por la supresión o alteración de algunas de las facultades que normalmente corresponden al dueño del predio sirviente.

Establecer un concepto de servidumbre, es una tarea bastante confusa, debido a la pluralidad de sentidos que ha tenido el término *servidumbre* en la literatura jurídica y su propia etimología. La palabra, del latín *servitudo*, *servitudinis*, viene a significar condición de siervo, esclavitud, sumisión, por lo que alcanza su lado pasivo de sumisión, de gravamen, valor importante en las definiciones clásicas, como la del Derecho Romano que enunciaba: por la servidumbre el propietario de una cosa se somete a sufrir alguna limitación en provecho de otro predio o a no hacer lo que podría.

Al adentrarnos en su origen histórico se hace notar que éste y los derechos de usufructo surgieron como casos de aplicación de una propiedad funcional dividida que se indica hubo de manifestarse en el más antiguo Derecho Romano y que sólo en una etapa más avanzada se separaron del núcleo dominical y fueron ordenados como derechos reales independientes. La concepción romana más vetusta, adjudicaba al propietario de un fundo la propiedad de un camino o de un acueducto situado en un predio vecino, por lo que se trataba de una especie de copropiedad. Posteriormente, del concepto de la copropiedad de un paso o acueducto, se pasó al de tener el derecho de pasar o de conducir el agua a través del fundo vecino y en beneficio del propietario. Así surgieron las servidumbres prediales rústicas, estimadas las más remotas y que trataban la función de tránsito o marcha entre fincas rústicas de personas, animales o vehículos (*íter*, *actus* y *vía*), luego la de acueducto y más tarde, las urbanas.

Aparece aquí una de las curiosidades que nos ofrece la historia del Derecho, pues sucedió que cuando el poder dominico quedó consolidado en Roma, mostró su insuficiencia para alcanzar por sí el pleno aprovechamiento del objeto del derecho de propiedad. Como indica SHWIND, la propiedad de un inmueble muchas veces no basta para aprovecharlo de una manera plena, sino que las condiciones locales imponen con frecuencia la necesidad de aprovechar ventajas que se hallan en un predio vecino; *V. gr.* un manantial, un camino. En semejantes casos el poder dominical del propietario choca con los límites de otro poder dominical.

Sucesivamente, las tipologías originarias se fueron ampliando para dar cauce a nuevas necesidades de los fundos rústicos y los urbanos. Sobre la base de esta creciente realidad de hecho, los compiladores justinianos construyeron un concepto genérico de servidumbre y establecieron las características abstractas de la categoría. Desde entonces la servidumbre se presenta como un derecho real que recae sobre cosa ajena y consiste en la facultad de utilizar dicha cosa y servirse de ella de manera más o menos plena. Tales situaciones recibieron el nombre de *servitus* porque implicaban una función de servicio y una pérdida de la libertad, aunque no personal. Por ello, en criterio coincidente con la doctrina de PUIG BRUTAU, desechamos los hábitos de lenguaje que distinguen entre servidumbres reales y personales y reservamos el nombre de servidumbres para las cargas establecidas sobre un fundo en provecho de otro fundo, gravamen que al pesar sobre la finca, pone una limitación a su propiedad.

Las dificultades en la definición de la servidumbre como categoría jurídica con naturaleza propia no tienen causa exclusiva en la etimología del término; estiba realmente en dar un concepto específico que diferencie este derecho de los demás limitativos del dominio y fundamentalmente de las llamadas relaciones de vecindad a los que impropriadamente se les considera servidumbres legales. El parecer dominante en la doctrina preconiza la conveniencia de segregar de la materia relativa a la servidumbre todo lo que, en realidad, consiste en limitaciones legales de la propiedad. Y es que con independencia de todo acto o negocio constitutivo de un derecho real, la situación natural de los predios obliga a reconocer que algunos de ellos deben tolerar ciertas medidas favorables a los dominios vecinos, evitando por la actuación de sus respectivos propietarios, un perjuicio a los demás. El ordenamiento jurídico se limita a reconocer y estructurar esta conveniencia elemental que se impone del solo hecho de estar las fincas en una situación de vecindad determinada.

La verdadera servidumbre predial, como figura jurídica protectora del interés particular, ha de ser objeto de un acto que le confiera existencia, a fin de que desde el momento de su celebración, dicho interés halle la protección adecuada.

Algunas de las llamadas servidumbres prediales de origen legal -las que provienen de la natural situación de los lugares- protegen el interés particular a base de que no se interrumpa la utilidad que de hecho, por la misma situación o estado natural de las cosas, una finca presta a otra. La noción de servidumbre, en semejantes casos, debe considerarse improcedente porque no se trata de la derogación o modificación de un estado anterior que también estuviera jurídicamente regulado, sino del primer estado reconocido que se da entre ambas fincas. *V.gr.* El hecho de abrir una ventana en una pared propia con la finalidad de tener vistas sobre el fundo vecino a una distancia autorizada por la ley, no impone sobre

este fundo vecino una servidumbre porque se trata de un simple acto por el que se ejercita el derecho normal de propiedad. Por otra parte, el hecho de que el dueño que haya practicado la abertura haya tenido que someterse al límite señalado por la ley, tampoco significa que por ello esté sujeto a servidumbre, pues se limita, en definitiva, a cumplir las normas que protegen en este sentido a todos los predios; al del vecino lo mismo que al propio.

En consecuencia, ante los problemas que vislumbra segregar preceptivamente las servidumbres de los derechos derivados de las relaciones de vecindad (comúnmente regulados como servidumbres legales) ha optado la doctrina científica por definir al núcleo normativo esencial de las relaciones de vecindad como simples *límites* ingénitos al derecho de propiedad y a las servidumbres como verdaderas *limitaciones* de aquel.

ALBADALEJO hace también una distinción entre *límites* y *limitaciones*. Define por *límites* a las fronteras, el punto normal hasta donde llega el poder del dueño, o sea el régimen ordinario de restricciones a que está sometido tal poder. A las *limitaciones*, las considera como las que procediendo de muchas causas, pueden reducir en casos singulares el poder que normalmente tiene el dueño sobre la cosa. En otras palabras, *limitaciones* legales del dominio y servidumbre no son términos idénticos en todo caso y circunstancia.

Puede apreciarse, con independencia del cursar semántico entre *límites* y *limitaciones*, que las llamadas históricamente *limitaciones* sobre el uso o goce de una cosa propia, no desembocan siempre a favor de otro sujeto beneficiado; en fin, que cualquiera que sea la limitación legal que al dominio se imponga no es un término idéntico al de servidumbre. Ellas, no son meras limitaciones al dominio sino que constituyen una genuina alteración al contenido normal del derecho de propiedad, una merma o disminución de los derechos del propietario, una modificación de los habituales contornos del dominio, que sustraen siempre al propietario algo de lo que por ley le corresponde normalmente.

La idea misma de la servidumbre estaría fisurada si no se apoyara en un estado previo de relación estándar entre las fincas, se ampara más en razones económicas, de explotación de los fundos. Empero, ese factor común que radica en la proximidad de los inmuebles, no debe ocasionar que se mezclen normativa o teóricamente los preceptos y concepciones que delimitan las servidumbres de las relaciones de vecindad, derivadas las últimas, de la situación de contigüidad de los predios que impone a sus titulares una serie de márgenes para hacer posible el mejor ejercicio de sus derechos dentro de esos límites sólo para organizar la normal convivencia entre vecinos. Cuando de servidumbres se trata, se habla de supuestos en que un fundo sirve a otro.

A modo de resumen, hay coincidencia en que los elementos que escinden a ambas instituciones pueden generalizarse como sigue: La servidumbre es un derecho real *in re aliena*, mientras las limitaciones son derechos derivados de la propiedad de un fundo frente a otro, en plano de igualdad; necesitan un acto especial de originario, las limitaciones no requieren acto alguno para su nacimiento; son dadas con la propiedad y siguen su régimen; las servidumbres necesitan denunciar su existencia; el propietario tiene que establecer la correspondiente acción para denunciarlas; las limitaciones en cambio, no necesitan demostración alguna, basta invocar el precepto legal que las impone.

Clasificación, constitución y extinción de las servidumbres prediales.

Por razón de su contenido se les agrupa en positivas y negativas, entendiéndose las primeras como las que imponen al dueño del predio sirviente la obligación de dejar hacer alguna cosa o de hacerla por sí mismo, y por negativas las que prohíben al dueño del predio sirviente hacer algo que le sería lícito sin la servidumbre; en las positivas, a la acción de uno responde la inacción del otro; las negativas resultan en una inacción recíproca.

Al respecto, es opinión de la autora de este trabajo, que la obligación de hacer alguna cosa por sí mismo que se atribuye al dueño del predio sirviente como modalidad de la servidumbre positiva, ha de quedar entendida como la realización de ciertos actos o prestaciones accesorias, o sea, que se trate por parte del dueño del predio sirviente de una mera cooperación encaminada a que el dueño del predio dominante pueda obtener la utilidad normal que representa el contenido de la servidumbre.

Atendiendo a su ejercicio, se agrupan en continuas y discontinuas; las primeras, aquellas cuyo uso es incesante sin la intervención de ningún hecho del hombre; las discontinuas, son las que se usan a intervalos más o menos largos y dependen de actos del hombre. El factor esencial de diferenciación radica y dependerá del factor humano.

Por las señales de su existencia: es un tercer grupo de clasificación, referido a la exteriorización de las servidumbres. Desde este punto de vista, pueden ser aparentes, las que se anuncian y están continuamente a la vista por signos exteriores que revelan su uso y aprovechamiento; y no aparentes, las que no presentan indicio alguno exterior de su existencia.

La apariencia de las servidumbres lleva a plantear el problema de su publicidad en relación con los terceros amparados por la fe pública registral como adquirentes del predio sirviente gravado con la carga que, aunque aparente -como usualmente ocurre con las de paso- no está inscrita en el Registro de la Propiedad.

Y es que, si la servidumbre es un derecho real inseparable de la finca a la que activa o pasivamente pertenece, la transmisión del fundo a un tercero supone que su adquirente, al margen de las relaciones internas entre transmitente y adquirente, asuma la relación derivada de la servidumbre con independencia del conocimiento que tenga de la existencia previa de aquella y de que puedan existir signos exteriores, ostensibles o no de la misma. La cuestión se plantea diferente cuando el predio sirviente está inscripto en el Registro de la Propiedad pero la servidumbre que lo grava no aparece en la inscripción registral a pesar de las previsiones que pueda tener la ley del lugar y que en tales condiciones la finca se trasmita a un tercero que inscribe su dominio y al que no le consta el gravamen.

En principio, desde la reflexión registral, funcionaría la presunción de integridad del Registro, con la consecuencia de que la servidumbre no inscrita no será oponible al tercero adquirente de buena fe del fundo sirviente cuando el propio registro no refleja el gravamen.

Sin embargo, al tercero que conozca la existencia extra registral de la carga, se contrapondría en el campo del Derecho Civil el principio de no oponibilidad de la servidumbre no inscrita. En el caso de la servidumbre aparente y dado que los signos de su existencia son externos, perceptibles, evidentes, ha de proporcionar consecuencia el gravamen; es decir, la servidumbre aparente no inscrita surtiría efecto por el hecho de ser tal, pues los signos extrínsecos le confieren una publicidad equivalente a la inscripción.

Por su origen: se distinguen en legales y voluntarias, conociéndose por las primeras las que se establecen por la ley y por voluntarias las nacidas por la decisión de los particulares en función de sus intereses, de la utilidad que en beneficio de sus fundos esperan y que puede obedecer a múltiples razones; tienen como fuente normativa la voluntad. Las legales, también llamadas forzosas, no tienen siempre su origen inmediato en la ley en tanto esta se limita a contemplar por razones, generalmente de orden público, (en materias como aguas, minas, vías de comunicación, obras públicas, marítimas, relacionadas con la defensa nacional), un supuesto de hecho que permite al beneficiado obtener en su favor la existencia de la servidumbre. Requiere la solicitud del particular favorecido y la resolución judicial o administrativa correspondiente. Es decir, la invocación de la ley para que alguien pueda exigir un derecho de servidumbre es causa legalmente justificada para exigir la celebración del acto jurídico de naturaleza dispositiva que sirva para dejarla establecida. Se prefiere llamarle en lugar de legal, forzosa, considerándole el término que permite diferenciar la clasificación de las servidumbres atendiendo al origen, de las limitaciones legales de la propiedad, es decir, las que provienen de la natural situación de los lugares o limitaciones por origen de vecindad.

Entre las limitaciones del dominio impuestas por razones de vecindad de los fundos que con más frecuencia se confunden y regulan como servidumbres legales, obran las de luces y vistas, las de distancia entre plantaciones, la de desagüe, todas las cuales afectan a los fundos en plano de igualdad, diferenciándoles de las servidumbres en que no hay predio en posición de dominante.

La mayoría de las leyes sustantivas civiles consultadas convergen al establecer entre los modos de constitución de las servidumbres: el negocio jurídico; la usucapión o prescripción adquisitiva; por destinación del padre de familia o signo aparente, la imposición legal. La constitución voluntaria de servidumbre suele encausarse a través de un negocio jurídico que ordinariamente consistirá en un contrato celebrado entre el dueño del predio sirviente y el del predio dominante. Por este medio pueden adquirirse toda clase de servidumbres, de lo que resulta que su división en continuas y discontinuas, aparentes y no, positivas y negativas no tiene trascendencia para esta vía de establecimiento. Generalmente no existe aún la servidumbre de hecho, un estado previo a la creación del derecho y por ello no se necesita que la convención de las partes dependa en su eficacia de las características de continuidad o apariencia que pueda tener la servidumbre.

Aunque predomina el contrato, en el concepto de negocio jurídico pueden comprenderse también el legado o cualquiera manifestación de voluntad emitida de acuerdo con las prescripciones jurídicas. En caso de dudas, la interpretación de los acuerdos contractuales en esta materia tiene que ser siempre restrictiva y favorecer en lo posible el interés y condición del predio sirviente, regla favorable al derecho de propiedad que debe prevalecer

en los casos equívocos, por ser de interpretación estricta toda la materia relativa a la imposición de gravámenes. En cualquier supuesto, si existe la voluntad clara e indudable de establecer la servidumbre, aún si las partes no le han dado específicamente tal nombre, implicará la derogación del régimen normal de la propiedad.

En opinión de LACRUZ BERDEJO, al referirse a los elementos formales de esta variante, el negocio *inter vivos* constitutivo de la servidumbre no requiere forma especial alguna, y puede consistir en una manifestación de voluntad hecha expresamente, bien sea de palabra o en escritura privada; o exteriorizada tácitamente con tal que de manera inequívoca aparezca la voluntad de las partes de establecer la servidumbre y que concurren todos los requisitos legales. En torno al tema, también la jurisprudencia puntualiza lo oportuno. La sentencia del Tribunal Supremo español de 27 de Febrero de 1993 expone que la constitución voluntaria de la servidumbre por negocio jurídico o título requiere, cuando se trata de la creación "*inter vivos*" del derecho real, del indispensable concierto de voluntades dirigido a ese fin, por más que no sea necesaria la escritura pública como elemento *ad solemnitatem* que afecte a la eficacia obligatoria y validez de lo pactado, sin olvidar, por otra parte que en el contrato donde se establezca el gravamen, como tal limitativo del dominio, ha de constar bien clara la voluntad de los otorgantes, ya que en caso de duda ha de operar la presunción de libertad del fundo.

Sin embargo, con la sentencia de 20 de Octubre de 1993 el propio Tribunal Supremo español estableció un cierto factor de diferenciación en la doctrina, al considerar que tanto en los negocios jurídicos productores de efectos obligacionales como a los que los originan jurídicos-reales, siempre y cuando se pruebe que el favorecido con la servidumbre no satisfizo ninguna contraprestación, sino que el negocio fue a título de liberalidad, el acuerdo de voluntades deberá entonces constar en escritura pública por aplicación del artículo 633 del Código Civil Español que la exige como forma constitutiva.

Considera la autora de este trabajo que el citado veredicto no se refiere al contrato como supuesto natural o universal de la constitución deliberada de las servidumbres, es decir, al que puede tener como propósito exclusivo la creación de la carga o gravamen; sino que se ajusta al carácter accesorio de este derecho real, al caso en que puede germinar o comprenderse en un negocio jurídico más amplio, *v.gr.* una donación, contrato éste que si requiere determinadas formalidades, al margen del derecho real accesorio.

En la propia doctrina española existen razonamientos opuestos. DÍEZ PICAZO, al referirse a la constitución voluntaria de las servidumbres considera que se en causa a través de un negocio jurídico, es una voluntad negocial documentada con escritura pública si se constituye por contrato. Sin dudas la posición de DIEZ PICAZO pacta con la normativa de su país, que relaciona las servidumbres entre los que consideran bienes inmuebles, y refiere, en cuanto a los actos que tengan por objeto la creación de derechos reales sobre inmuebles, la obligatoriedad de que consten en documento público. Por tanto, es obligatoria en aquel contexto la constitución mediante escritura pública para la especie contractual.

Así mismo lo es en Nicaragua, o Argentina, pero no se extiende tal teoría a otras leyes consultadas, que no tienen implícita ni expresada la obligatoriedad de que el negocio jurídico constitutivo esté sujeto a formas como elementos constitutivos del acto. En los casos en que se refuerza la primacía de elementos de forma, se señalan solo a los efectos de perjudicar a tercero, con la necesidad de su inscripción en el Registro de la Propiedad.

Sobre el tema de la forma en su consideración de elemento constitutivo primordial del negocio jurídico, CASTÁN TOBEÑAS considera la forma en abstracto es elemento esencial para la existencia de todo contrato; pero en su sentido concreto de imposición de una forma determinada, sólo es, en el Derecho moderno, requisito especial de ciertos y particulares contratos.

Comparte la autora opinión recogida en la literatura académica de nuestro patio, fundada en el estudio de la moderna doctrina foránea, que sin ser ecléctica, concluye como fórmula general que los sujetos pueden elegir libremente la forma de realizar el acto. La fuente, considera que no obsta a que en algunos casos el ordenamiento jurídico pueda imponer la necesidad de observar una forma determinada atendiendo a la naturaleza del contrato de que se trate; en la mayoría de las ocasiones con carácter *ad probationem*, o sea, orientada a probar el acto en caso de que resulte necesario y a proteger los derechos de los terceros. Cuando la ley requiere de una determinada forma para que se demuestre en juicio la existencia de un negocio, ésta sólo podrá ser probada a través de esa forma determinada. Debe admitirse la autonomía de los propietarios en cuanto a establecer sobre las fincas o en beneficio de ellas cualquier servidumbre mediante convención expresa, el título mismo que sirvió para su constitución, deberá enmarcarse siempre en los límites fijados por la ley local.

Adquisición por usucapión.

De esta forma pueden quedar reconocidas solo las servidumbres que reúnan las características de apariencia y continuidad, es decir, que luego de constituidas se mantenga la manifestación de los actos posesorios del dueño del predio dominante a costa del predio sirviente por el período de tiempo que la norma jurídica concibe sin interrupción, fundadas en el aprovechamiento efectivo y de hecho del contenido del gravamen, equiparando su apariencia a la publicidad de su posesión.

Para este medio de constitución, no se aplican las reglas generales de prescripción del dominio y derechos reales. Por tanto, resulta imprescindible saber en qué momento comenzó el plazo posesorio o de prescripción excepcional durante el cual será adquirido el derecho de servidumbre. Dicha usucapión es, en todo caso, extraordinaria y por disposición expresa de la ley.

Al tratarse de las servidumbres continuas no aparentes y de las discontinuas, aparentes o no, coincide la doctrina en que no es viable que se adquieran por prescripción sino en virtud de título, debido a la imposibilidad del hecho posesorio continuo dado en su naturaleza. A propósito, varias de las normas jurídicas consultadas admiten medios supletorios de la falta de título constitutivo para el caso de estas que no pueden adquirirse por prescripción, a

saber: la escritura de reconocimiento del dueño del predio sirviente o la sentencia firme que declare la existencia del gravamen.

Constitución por signo aparente.

Opera cuando los predios que antes permanecían reunidos en la propiedad de un solo sujeto de derecho que era su titular común y de los cuales uno se servía del otro en algún aspecto real, pasan a pertenecer a dueños distintos, bien porque su titular decidió enajenar alguno de ellos o porque se produjo la partición y entrega de alguno a un nuevo dueño. Subsiste en ese caso el mismo servicio con el carácter que entre los dos predios existía, a menos que en el título constitutivo de la enajenación o de la partición se haya establecido expresamente otra cosa.

Esta ventaja o utilidad no podía estar jurídicamente calificada de servidumbre antes de la enajenación, pues como ocurre en todas las figuras jurídicas, no solo ha de existir satisfacción de un interés de un predio a otro para que pueda hablarse de servidumbre, sino que ésta supone la posibilidad de establecer una relación entre distintos sujetos de derechos.

Actualmente su proyección en la realidad social tiene una relevante importancia y ha dado lugar a una amplísima elaboración jurisprudencial, debido a la activa casuística que reviste. El soporte de la institución es para LACRUZ de tipo económico, lo que funda en la conveniencia de que el servicio que una finca viene prestando a otra, establecido por su común propietario para su mejor aprovechamiento, se prolongue si ello no obsta a los intereses de los dueños que resultan después de que se separa la propiedad. En cualquier caso, hemos de partir de la base de que estamos ante un modo de constitución no negocial.

La teoría de la constitución tácita se explica en que si por voluntad del dueño común de las fincas, el estado de las mismas subsiste en el momento de la separación de ambas, no hay razón para no ver en esa voluntad creadora de la dependencia de lugares, una oferta hecha a sus sucesores eventuales para conservar el estado de cosas, sobre todo cuando esa especie de oferta no ha sido retirada. El silencio de los sucesores, unido a esa voluntad creadora, es un claro indicio de que ha sido aceptada de una manera tácita.

Extinción de las servidumbres.

La extinción del derecho de servidumbre, según es doctrina general, puede ocurrir en los tres casos siguientes: por reunirse con carácter definitivo e irrevocable en una misma persona la propiedad del predio dominante y la del sirviente en tanto la utilidad de cada uno de los predios se ha convertido en el interés de un solo sujeto de derecho; por el no ejercicio del derecho durante el tiempo de prescripción que marque la ley, a pesar de existir la posibilidad física de hacerlo. La falta de uso ha de ser total. Este modo extintivo es de aplicación a todas las servidumbres con carácter general, a diferencia de lo que ocurre con la usucapión en que únicamente las servidumbres continuas y aparentes son materia prescriptible; se extinguen además, cuando el estado de los predios imposibilite físicamente su ejercicio.

Mecanismos de protección de la servidumbre en el Derecho Procesal.

Se enumeran múltiples acciones que tratan de defender no a cada servidumbre, sino a la servidumbre en su generalidad. Existen, ante todo, dos acciones de carácter general y de sentido opuesto.

La más distintiva defensa es la acción confesoria, de origen bizantino, ejercitable para afirmar la existencia de este derecho. Atañe al titular de la servidumbre y tiende a obtener el reconocimiento de ésta por aquel que la niega o contradice. También de origen romano es la acción antagónica, la negatoria, que si bien no tiende a proteger la servidumbre -sino precisamente, a negarla-, abre un debate en el que se incita a quien se considera titular de la misma para que demuestre su existencia. Se atribuye al titular de un predio frente a quien desconoce la libertad de éste y ejercita o pretende ejercitar el contenido de una servidumbre.

Sin embargo, generalmente el titular de una servidumbre o de un fundo libre de cargas ve remediado su problema con los interdictos, tanto con los estrictamente posesorios como con los de obra nueva u obra ruinoso, lo que ocurre sobre todo en términos de la situación fáctica derivada de la servidumbre y para cuando por la vía de hecho se interrumpe su ejercicio. Una cuestión de fondo, en la que se discute la existencia del derecho mismo se mantendrá a través del ejercicio de la acción confesoria o negatoria, según trate de obtenerse la declaración de la existencia o de la inexistencia de una servidumbre.

Ambas acciones tienen naturaleza real, pudiendo interponerse contra cualquiera que niegue el derecho de servidumbre, obstaculice su ejercicio (acción confesoria), o que indebidamente pretenda hacer uso de una servidumbre (acción negatoria). La pretensión es en ambos casos de naturaleza declarativa; existencia de la servidumbre, en la confesoria; libertad del fundo, en la negatoria. Sin embargo, estas dos acciones suelen pretender además una reintegración de la servidumbre o del dominio, e incluso la condena a la reparación de los perjuicios que puedan haberse causado.

Puede ocurrir que lo debatido no sea la presencia de la servidumbre, sino determinada situación dentro de ella como la existencia o no de alteraciones, agravaciones, la variación de su lugar o de la forma de su ejercicio. En tales supuestos será pertinente el ejercicio de la acción declarativa y/o de condena al efecto, basada en el derecho de propiedad del dueño del predio sirviente o en el derecho de servidumbre del dueño del predio dominante, con la pretensión de imponer o hacer cesar un determinado estatus dentro del indiscutido derecho de servidumbre.

Como habíamos advertido, además de las acciones específicas han de considerarse las acciones de defensa que la ley atribuye a todo poseedor frente a la perturbación o el despojo, a saber: los interdictos de retener y recobrar que tienen en cuenta el mero hecho de la posesión. Las servidumbres, por su calidad de derechos reales son susceptibles de posesión y por ende, de la protección interdictal. Con frecuencia se ha negado la posibilidad de que las servidumbres discontinuas y no aparentes puedan ser realmente objeto de posesión ya que falta en ellas la publicidad y resultan equívocas al no poder precisarse si se ejercitan únicamente por tolerancia ajena o en virtud de un derecho independiente. Se añade, que estas servidumbres no pueden ser adquiridas por usucapión. En contrario, HERNÁNDEZ GIL y DE LOS MOZOS oponen que este dato no es

relevante, pues la usucapión requiere una posesión calificada (en concepto de dueño, público, pacífico y no interrumpido) bien distinta de la situación que equipara a la posesión la simple tenencia, para que sea procedente el interdicto. Como señala la más moderna doctrina, el hecho de que no quepa una posesión *ad usucapionem* de estas servidumbres discontinuas y no aparentes, no impide que las mismas sean objeto de la protección interdictal. El poseedor se encuentra legitimado activamente para el ejercicio de los interdictos de retener y recobrar.

Las servidumbres en el contexto legal cubano.

Aunque no regula un derecho de propiedad, sino formas de propiedad (derecho real por excelencia), la Constitución de la República de Cuba, contiene instituciones basadas en el derecho de propiedad, a saber: la expropiación forzosa y la confiscación. La Carta Magna, no prohíbe la posibilidad de obtener bienes en régimen de propiedad privada. A consecuencia nuestro Código Civil relaciona las formas de propiedad aceptadas, entre ellas la propiedad personal que según el contenido del artículo 157 inciso b) comprende, entre otros: la vivienda, los solares yermos y los demás bienes adquiridos por cualquier título legal, con lo que la propiedad inmobiliaria queda, a juicio de la autora, incluida.

En lo atinente al sistema de ordenación de los derechos reales empleado en el Código Civil cubano cabe apuntar que, aunque diseminadas por todo el texto, pueden reconocerse las características que los identifican, como la inmediatez, la corporeidad, el atributo de perpetuidad inherente a la propiedad, la oponibilidad *erga omnes* y la publicidad registral. A juicio de RIVERO VALDÉS el núcleo que ordena la sistemática del Código y del Derecho Civil cubano en su aspecto patrimonial es la relación jurídica. Así, afirma que a la expresión relación jurídica civil sobre bienes o derechos sobre bienes, que intitula el Libro Segundo, puede serle aplicada la tradicional de derechos reales, pues el contenido es el mismo. Para el autor también el ámbito para el ejercicio de los derechos, extensible a los reales, está inserto cuando se refieren determinados preceptos a que deben ejercerse de acuerdo con su contenido social y finalidad, conforme a su destino socioeconómico, con racionalidad, dentro de los límites generalmente admitidos y con utilidad propia.

Sin embargo, en la totalidad del contenido del Código se nombran solo algunos de las especies de derechos reales preconizados por la doctrina científica, a saber: la propiedad, la copropiedad, la posesión, el usufructo, la superficie, el tanteo y el retracto, la prenda, la retención y las hipotecas naval y aérea. Se impone por tanto formar juicio en cuanto a si los caracteres y peculiaridades de los derechos reales que *supra* identificamos contenidos en el Código Civil pueden servir para calificar ciertos supuestos de hecho y para ofrecer tutela judicial en virtud del reconocimiento del derecho real no mencionado en la ley. Es decir, si la calificación jurídica puede reconocer la existencia de figuras imprevistas de derechos reales, tal cual si la serie de estos fuera abierta, no cerrada. A propósito, sobre la creación de los sistemas de derechos reales se conoce que a partir del Código Napoleónico (1804) la literatura jurídica muestra la disyuntiva sobre si admitir la posibilidad de que las personas crearan libremente derechos reales (*numerus apertus*), o si por el contrario debían acogerse a las figuras previstas en el ordenamiento legal.

La respuesta, según RIVERO VALDES, ha dependido de las apreciaciones que se tengan en relación a la eficacia de los mecanismos jurídicos para garantizar la seguridad del tráfico y de los derechos adquiridos, de la noción sobre si tienen o no carácter estático los derechos reales, así como de su peso dentro de las relaciones jurídicas. Antes de expresar nuestra opinión sobre el asunto, se hace necesario mirar en retrospectiva al derecho positivo precedente. El Código Civil de 1889, vigente hasta 1988 en Cuba, contenía en el artículo 609 lo referido a la propiedad y los demás derechos sobre bienes, ubicado dentro del Libro II que trataba “De los Bienes, de la propiedad y de sus modificaciones”. Se instrumentaron allí como derechos reales: la propiedad, la posesión, el usufructo, el uso, la habitación y las servidumbres. Fuera del Libro II, estaban sistematizados, también con carácter real, los censos, la prenda y la hipoteca. La doctrina española se ha debatido en dilucidar si que aquella formulación de los derechos reales, que ya no está vigente en Cuba pero si en España, pudiera considerarse incluida en el sistema de *numerus clausus*, en una serie cerrada.

PUIG BRUTAU al considerar el asunto, afirma que dicha ley no dispone los derechos reales en serie cerrada. Añade que el sistema de *numerus clausus* está fundado en una ilusión falsa como también lo está el de *numerus apertus*. En ese perfil de razonamientos refiere que ni la serie cerrada evita la posibilidad de que un interés digno de protección, la encuentre; ni la serie abierta permite crear o incluir figuras que no guarden proximidad, o sean variantes de las formas fundamentales de derechos reales reconocidos en la ley. Ciertamente, los Códigos que acogen la regulación nominada o en *numerus clausus*, como el argentino, expresan que los derechos reales sólo pueden ser creados por la ley. Así, en su artículo 2.502, el Código argentino define: “(...) todo contrato o disposición de última voluntad que constituyese otros derechos reales, o modificase los que por este Código se reconocen, valdrá sólo como constitución de derechos personales, si como tal pudiese ser “.

Sobre la formulación argentina, a la que también se refiere RIVERO VALDES, apunta PUIG BRUTAU que en las notas del autor del Código argentino VÉLEZ SÁRSFIELD, se dice que DEMOLONBE sostiene el criterio incorporado en dicho artículo, contra la opinión de muchos jurisconsultos franceses. El Código francés, no sigue el mismo criterio y ello influyó en otros Códigos posteriores, como el nuestro. Es preciso hacer notar que el criterio de *numerus clausus* a rajatabla que proclama el Código argentino no responde a una convicción teórica sino a una convicción práctica. Así resulta claramente de otras consideraciones de VÉLEZ SÁRSFIELD: la multiplicidad de derechos reales sobre unos mismos bienes es una fuente fecunda de complicaciones y pleitos. Por consiguiente, se trató de una medida de política jurídica adoptada a base de ciertos casos concretos que la experiencia, según el autor del Código argentino, aconsejaba evitar. Sin dudas, el Código argentino dispone los derechos reales en serie cerrada, con prohibición expresa de ser creado ningún otro por negocio jurídico, en lo cual difiere del Código Civil español.

En el caso de Cuba, no hay consenso en los autores consultados sobre cuál es el sistema que para los *iura in re* acoge nuestra codificación. RAPA ÁLVAREZ es partidario de que no está autorizada su libre formación; que nuestra ley civil solo reconoce los derechos reales que menciona. En opinión de este autor, el Código Civil derogado acogía el sistema de *numerus apertus*, al igual que el francés, por lo que dotaba de mayor espacio a la autonomía de la voluntad y hacía permisible la configuración libre de los derechos reales siempre que

reunieran los particulares conceptuales propios a ellos.

A juicio de esta autora y concordando con RIVERO VALDÉS, quien sostiene posición distinta, el sistema que acoge el Código Civil cubano no es el de *numerus clausus*. Su argumentación se sostiene en que no registra dicha obra prohibición expresa sobre la constitución de figuras no tipificadas de derechos reales, como sí sucede en el Código argentino. Como indica RIVERO VALDÉS, podría argüirse a favor que el Código Civil de 1987 no veda expresamente la constitución de figuras de derechos reales que no haya nominado y cómo fue su afirmación habría que entender vigente el carácter dispositivo de las normas de Derecho Civil; si no hay prohibición expresa, no se puede presumir.

Otra imprevisión que afecta la sistemática de nuestro Código es la de no diferenciar conceptualmente los tipos, caracteres y naturaleza de las limitaciones a la propiedad sobre bienes inmuebles. Nos referimos a la cada vez más utilizada en la doctrina, distinción entre límites y limitaciones a los derechos reales, que precisamente ha sido uno de los referentes doctrinales para desenlazar, categóricamente, las servidumbres de las relaciones de vecindad. El Código Civil utiliza y desarrolla en contenido únicamente el término limitaciones. Lejos de reconocer ambas instituciones en su sentido exacto, excluye toda referencia nominal y conceptual a las servidumbres. Al respecto, el propio RIVERO VALDÉS, afirma que muchos consideran y divulgan la tesis que, desde 1988, en Derecho Civil cubano han desaparecido las servidumbres, o que lo que era servidumbre ahora es limitación derivada de las relaciones de vecindad.

Probablemente, esta afirmación responde al hecho histórico-legislativo pues, aun careciendo de una doctrina sistemática propia acerca de los derechos reales, desde que en Cuba comenzó el proceso de urbanización, la edificación de inmuebles para fines industriales, comerciales públicos o privados, se hizo presente en las normas de Derecho que fueron surgiendo, el peso de los derechos reales y entre ellos el reconocimiento a las servidumbres en todas sus variantes de constitución y se mantuvo inserta en el panorama legislativo nacional durante más de 100 años, hasta la promulgación de la actual Ley No. 59.

En su formulación, el Código vigente retiró todas las normas que sobre las servidumbres estuvieron contenidas en el derogado *Code*. De manera dispersa en el Libro Segundo, Título II, Capítulo IV y bajo el título “Limitaciones derivadas de las relaciones de vecindad”, esboza al menos una tipificación propia de una de las especies de servidumbres: la de paso para inmuebles rústicos y urbanos, lo que responde inconfundiblemente a la servidumbre forzosa especificada en el Código Civil español y reconocida en la doctrina, ahora en definitivas, entremezclada en la distribución sistemática de la ley sustantiva civil nacional, tal como si de límites al dominio, derivados de relaciones de vecindad, se tratara.

Las servidumbres en el ámbito académico y judicial cubanos.

En el contorno académico de los cubanos, aún frente al silencio legislativo, se continúa reconociendo la presencia de las servidumbres en la vida jurídica civil. Así por ejemplo en textos recientes sobre la materia dirigidos a estudiantes se afirma que en nuestro Derecho positivo pueden constituirse de modo forzoso servidumbres que el Código Civil reconoce

tácitamente, en cuyos supuestos la ley crea directamente la servidumbre o no crea directamente la servidumbre sino que concede a una persona el derecho a exigir la constitución de servidumbre y paralelamente impone a otra persona el deber de crearla (cfr. artículo 171 apartado 1 del Código Civil cubano). Así se indica, refiriéndose al Código Civil vigente en Cuba: que dicho cuerpo legal no emplea la denominación servidumbres, sin embargo las regula en el Capítulo IV del Libro Segundo Título II como limitaciones derivadas de las relaciones de vecindad.

Evidentemente, frente al error terminológico de nuestra codificación y más allá de la confusión conceptual que representa, en el ámbito académico cubano se distingue este iura *in re aliena* de las limitaciones surgidas en virtud de vecindad. Empero, las servidumbres, continúan teniendo un lugar no sólo en el sistema de derecho formado por la doctrina o en los criterios académicos. También los resultados de la práctica forense desbordan los límites de cualquier construcción sistemática, máxime cuando ésta no responde a una convicción teórica, es decir, no se trata de un resultado alcanzado como una derivación lógica sino de una disposición, como a juicio de esta autora, ocurrió con la supresión de las servidumbres entre los derechos reales reconocidos en el Código Civil patrio.

Seguramente, el estudio de la materia e incluso los datos esparcidos que resultan de la casuística, conducen a advertir en los argumentos constitutivos de la *ratio decidendi* de las resoluciones judiciales, apreciaciones de política jurídica, generalizaciones normativas adaptadas a las circunstancias concurrentes *ad hoc*, que no conectan la solución dentro de las reglas de nuestro derecho positivo, en el que las servidumbres quedaron expósitas de regulación. Sólo a base de un recurso tradicional de razonamiento jurídico, de equiparación analógica sobre otro caso, podrá calificarse de servidumbre. Como refiere PUIG BRUTAU como en tantos otros sectores del Derecho, también en este se manifiesta que la realidad de sus límites no son, los que resultan de la legislación.

En la práctica del Derecho cubano, como reflejan las múltiples sentencias a lo largo del país y en casi todas las jerarquías judiciales, todas posteriores a la vigencia del actual Código Civil, se suscitan conflictos que involucran especies de servidumbres que no coinciden con la única que subsiste hoy en el artículo 171.1, incorrectamente colocada entre las limitaciones a las relaciones de vecindad, y que corresponde a la predial forzosa de paso. A juicio de la autora, la sustanciación de estos conflictos tratados como servidumbres, en los que se decidió sobre especies distintas a la forzosa de paso, no es desacertada, en atención a lo que ya apuntáramos respecto a la falta de prohibición expresa en cuanto a la formación o reconocimiento de otras especies de derechos reales, distintas a las nominadas en el Código.

En la misma línea de razonamientos, podría considerarse la existencia en el contexto legislativo nacional de alguna posibilidad institucional que permite hacer valer derechos reales que no están nombrados en el Código Civil, específicamente, las servidumbres. Cabe resaltar en apoyo, los artículos 117 y 118 del Decreto Ley No. 185 de 1998 sobre el Registro de la Propiedad, institución formal y de garantía de la propiedad, con efecto de sustantividad, aunque relativa según nuestras normas. Específicamente el artículo 117, que regula el objeto de inscripción, dispone: "(...) todas las personas titulares de inmuebles, comprendidas las viviendas, otras edificaciones y solares yermos, vendrán obligadas a

inscribir en el Registro correspondiente, el documento acreditativo de su titularidad, las transmisiones de dominio, las cargas y variaciones constructivas, así como *otros derechos sobre dichos bienes*. Seguidamente y en relación con el anterior, el artículo 118 refrenda:“(...) las transmisiones de dominio, las cargas y *limitaciones de cualquier naturaleza*, así como las descripciones de obra nueva, las ampliaciones u otras variaciones constructivas sustanciales de los inmuebles deberán ser declaradas mediante escritura pública, la que se presentará para su inscripción en el registro correspondiente”.

Para el acto de calificación registral bastaría, conforme al principio de legalidad, que el hecho o derecho fuera materia de inscripción, es decir, un título determinante de efectos jurídicos reales, lo cual solo excluye de inscripción los actos y contratos que tengan efecto puramente obligacional. La viabilidad de esta opción está sustentada en el artículo 312 del Código Civil. Nuestra doctrina reconoce que el sistema jurídico patrimonial que diseña este cuerpo de normal, se orienta hacia la libertad de formas a la hora de adquirir o transmitir derechos, incluidos los de carácter real, salvo excepciones. Agregaríamos que ningún precepto se opone, conforme a la autonomía de la voluntad consagrada en el artículo 312, a que por vía notarial se pueda dotar de título formal y genuino a un derecho real sobre bienes como la servidumbre, máxime cuando el contrato es uno de los posibles medios de constitución de las servidumbres voluntarias. Luego entonces, sería también posible inscribirlo en el Registro de la Propiedad.

De cualquier manera, habría que recurrir a un entramado de actos sucesivos, en detrimento de la operatividad, efectividad y seguridad del sistema judicial. Si la servidumbre es un derecho real reconocido en la doctrina científica y que se manifiesta en la casuística, lo atinado es depurar la formulación técnica del Código Civil. Registrar la servidumbre en la legislación sustantiva, en cualquiera de sus modos de constitución, no transgrediría la salvaguarda de la serie de derechos reales que el Código recoge, en tanto, no se trata de la intromisión de una figura jurídica imprevista o que no reúna los requisitos de tal. No hacerlo, puede perjudicar a la explotación de los bienes y crea las circunstancias propicias para la inseguridad jurídica pues, frente a las formas típicas del derecho legislado en cuanto a la serie de derechos reales que podemos hallar nominados, explícitamente admitidos por la ley, concretados por el Código, se impone esta forma, innominada en Cuba, que se manifiesta en la casuística del Derecho, expresión de la vida, de la realidad en las relaciones de las personas respecto a las cosas, a la que el sistema judicial debe dar respuesta y protección, una vez demandada la tutela judicial.

Una reforma del Código Civil en materia de servidumbres, no significa desconocer las concepciones ideológicas que conforman la sociedad; todo lo contrario. Tesis básica, sobre el derecho de propiedad para el marxismo ha sido el restablecimiento del sentido prístino de las relaciones de apropiación, destacando el aspecto económico, más que el jurídico de la palabra propiedad. Y aunque la servidumbre, como categoría jurídica, nació en otra formación social a cuya realidad sirvió, continúa surtiendo una función práctica a la vez que reguladora en el derecho privado. Las concepciones del dominio han ido confinando el individualismo de tiempos pretéritos ante la nueva época socializadora de la humanidad. La vida urbana y también la rústica mantienen en muchos casos el sentido colaboracionista para el que, más que los connaturales límites de la vecindad, se hacen necesarias verdaderas restricciones de la propiedad inmobiliaria de unos en función de otros y hasta en provecho

de la colectividad. Revelada queda entonces la discrepancia de la autora con la omisión en el Código Civil cubano de la figura de la servidumbre en su carácter de derecho real. Desde luego, no es el caso de copiar la letra a ninguno de los códigos modernos. Pero si, servirse de ellos sin apartar las circunstancias peculiares de nuestro país. En lo que éstas no presenten obstáculos reales, no se debe rehuir implantar las necesarias transformaciones.

CONCLUSIONES.

No existe en el contexto jurídico cubano una disposición normativa que establezca el sistema de servidumbres en sus diferentes modos de constitución. El Código Civil vigente omite la figura de la servidumbre en su carácter de derecho real, excluye las de origen voluntario, confunde alguna especie de las servidumbres forzosas con los derechos nacidos de la vecindad y suprime cualquier mención o reconocimiento a la posibilidad de ejercicio de las acciones procesales clásicas para la defensa de las servidumbres. Puede considerarse la existencia en el contexto legislativo nacional de alguna posibilidad institucional que permite hacer valer derechos reales que no están nombrados en el Código Civil, como las servidumbres. La inclusión en la ley sustantiva civil cubana de las servidumbres, aún en su forma de constitución por negocio jurídico, no está reñida con el sistema jurídico patrimonial inclinado hacia la liberación de formas que para adquirir o transmitir derechos, incluidos los de carácter real, dicha ley diseña.

Bibliografía.

ALBALADEJO, M. *Derecho Civil. Derecho de Bienes*, volumen segundo, 7ma. ed., Editorial Bosch, S. A., Barcelona, 1985

ALVAREZ, O. *El Proceso de Amparo en la Posesión*. Tesis en opción al título de Licenciado en Derecho. Universidad de la Habana, (Cuba).e 1980.

BALERIOLA, G. *Las Condiciones Generales de las Escrituras Públicas en el Registro de la Propiedad*, [on-line], 2000 [citado: marzo 30 de 2013]. Disponible en <http://monografías.com>.

BETANCOURT, Á .C. *Jurisprudencia Cubana, Parte Civil y Contencioso-Administrativa (1899-1908)*, La Habana, 1912.

BIONDI. *Las servidumbres*, traducido y comentado por González Porras, Ed. Montecarvo S. A, Madrid, 1978.

BONET C. *La constitución de las servidumbres por signo aparente*, Madrid, 1970, [on-line], 2000 [citado: marzo 30 de 2013]. Disponible en <http://monografías.com>.

CASTAN, J. *Derecho Civil Español común y foral*, tomo 2do, 8va. ed., Editorial Reus, Madrid, 1951.

COLECTIVO DE AUTORES. *Teoría general del contrato, Derecho de Contratos*, T I, Ed. Félix Varela, La Habana, 2003.

- COLIN, A. *Curso elemental de Derecho Civil*, tomo IV, Revista General de Legislación y Jurisprudencia, Ed. Reus, Madrid, 1925.
- DE CASTRO, F. *El Negocio Jurídico*, Ed. Civitas, Madrid, 1991.
- DE DIEGO, C. *Revista de Derecho Privado*, año X, n. ° 120, 1923.
- DIEZ – PICAZO, L. *Sistema de Derecho Civil*, volumen tercero, 7ma ed., Editorial Tecnos, 2001.
- DEL ARCO Y. ;PONS G. *Régimen jurídico de las servidumbres*, Ed. Comares, Granada, 1989.
- ENCICLOPEDIA JURÍDICA ESPAÑOLA, Ed. Francisco Seix, Barcelona, 1910.
- ESPIN, D. *Manual de Derecho Civil español*, Tomo I, volumen 2do, *Derechos reales*, ed. s. f, Editorial Bosch S.A., Madrid, 1952.
- FIORE, P. *Derecho Internacional Privado*, Tomo III, *Principios para resolver los conflictos entre las leyes*, 2da edición, Centro Editorial de Góngora, Madrid, 1889.
- GONZALEZ, M. Y BERNARDO A. *Manual de Servidumbres*, 3era. ed., Ediciones Nauta., Barcelona, 1965.
- GUILARTE G. *La constitución voluntaria de servidumbres en el Derecho Español*, ed. Montecarvo S. A, Madrid, 1984.
- HERNANDEZ G. *Dictámenes*, tomo 1, págs. 253 y ss., Madrid, 1968.
- LACRUZ, J. L. *Estudios de Derecho Civil*, volumen 2do, 2da. edición, Editorial Bosch S.A., Barcelona, 1958.
- MARTINEZ, M. *Obligaciones y Contratos*, Ed. Cultural S. A, La Habana, 1938.
- PÉREZ, L. B. *Del Contrato a favor de tercero*, trabajo de investigación presentado como parte de estudios doctorales en la Universidad de Valencia, julio de 1999.
- PUIG, J. *Fundamentos de Derecho Civil*, tomo III, Editorial Bosch, Barcelona, 1953.
- PRIETO, M. *Selección Legislativa de Derecho Constitucional Cubano*, Ed. Félix Varela, La Habana, 1999.
- RAPA, V. *Propiedad y otros derechos sobre bienes*, Editorial Félix Varela, La Habana, 1999.
- RIVERO, O. *Temas de Derechos Reales*, Editorial Félix Varela, 2da ed. La Habana, 2002.
- ROCA, J. *Comentarios al Código Civil*, T. 7, Vol.2, Ed. Montecarvo, Madrid, 1978.

SAIF, J. *Las relaciones de vecindad en el Derecho Comparado*, Boletín ONBC No. 18, Ed. ONBC, La Habana, 2005.

SANCHEZ, F. *Derecho Civil español común y foral*, Tomo III, Libro 1ero *Derechos Reales, Derecho de la propiedad y sus modificaciones*, 2da edición, Editorial Sucesores de Rivadeneyra, Madrid, 1900.

SANTOS B. *Derecho Civil, Teoría y práctica*, Tomo 2, Ed. Montecarvo, Madrid, 1972.

TRIAY, A. *Derechos reales*, volumen II, 2da ed., Editorial Alfa, La Habana, 1956.

VALVERDE, C. *Tratado de Derecho Civil Español*, Tomo I, Parte General, 2da edición, Editorial Cuesta, Valladolid, 1920.

Fuentes legales.

Código Civil de la República de Argentina de 25 de septiembre de 1869, Buenos Aires, 1996.

Código Civil de la República de Bolivia, Decreto Ley N° 12760 de 6 de agosto de 1975, edición de 1998.

Código Civil de la República de Chile de 14 de diciembre de 1855, edición oficial al 31 de agosto de 1976, aprobada por Decreto N° 1937, de 29 de noviembre de 1976 del Ministerio de Justicia, Editorial Jurídica de Chile.

Código Civil de la República de Costa Rica de 26 de abril de 1886 (revisado y actualizado), 9na. edición, Editorial Porvenir S. A., San José, 1996.

Código Civil de la República de Cuba, Ley N° 59 de 16 de julio de 1987, vigente desde el 12 de abril de 1988, Divulgación del MINJUS, La Habana, 1988.

Código Civil del Reino de España de 6 de octubre de 1888, 16^{ta.} edición, Editorial Civitas S. A., Madrid, 1993.

Código Civil de la República Oriental del Uruguay sancionado en 1914, Editores, Montevideo, 1994.

Código Civil de la República de Venezuela, reformado en julio de 1982, Editorial PANAPO, 1986.

Decreto Ley N° 185 sobre el Registro de la Propiedad de 15 mayo de 1998 en Gaceta Oficial de la República de Cuba, N.16, de 1998.

Código Civil de la República de Francia de 21 de marzo de 1804, 66^{ma.} Edición, Petit Codes, Dalloz 1976 - 1977.