

DR 02 29

Derecho romano, guión número 10. Sempronio compra un fundo con agua. Sempronio compra un fundo con agua.

En el número 25 del libro casuismo y jurisprudencia romana se recoge el caso titulado Sempronio compra un fundo con agua y vende otro sin agua. Para resolver este caso que pertenece a la parte dedicada a propiedad y derechos reales hay que seguir un orden que puede ser el siguiente. En primer lugar se expondrán los hechos, en segundo lugar la calificación jurídica de los mismos, en tercer lugar las cuestiones jurídicas que los hechos plantean, en cuarto la solución que dieron al caso los juristas romanos, y en quinto y último lugar se hará referencia a las correspondientes acciones procesales.

¿Cuál es concretamente el caso? En el libro anteriormente citado se lee. Había tres predios contiguos A, B y C pertenecientes a distintos dueños Ticio, Cayo y Sempronio. Sempronio dueño del predio inferior C había adquirido para el mismo una servidumbre de agua sobre el fundo superior A y conducía el agua a través del fundo intermedio B con consentimiento del propietario Cayo.

Sempronio compró después el fundo superior A a Ticio y más tarde vendió el inferior C a Mario. Se pregunta si el fundo inferior C había perdido la servidumbre de agua. Es necesario analizar el caso y desmenuzarlo en sus momentos o fases sucesivas para exponer los hechos.

En el planteamiento del problema hay tres momentos o fases sucesivos, cada uno de los cuales debe ser analizado independientemente. ¿Cuál es la primera fase? En un primer momento hay tres fundos, tres dueños y dos servidumbres. Los fundos y sus dueños son, primero, el predio A, el superior, que es propiedad de Ticio.

Segundo, el predio B o intermedio, que es propiedad de Cayo. Y tercero, el predio C, el inferior, que es propiedad de Sempronio. Por orden de altitud del predio, pues, los dueños son Ticio, Cayo y Sempronio.

En cuanto a las dos servidumbres iniciales son, primera, Sempronio, dueño del fundo inferior C, había adquirido para su fundo una servidumbre de agua sobre el fundo superior A y conducía el agua a través del fundo intermedio B con consentimiento del propietario de éste. Es decir, servidumbre de toma de agua sobre A y servidumbre de paso de agua por B. Pero esta situación cambia al comprar Sempronio, dueño inicial del fundo inferior C, el fundo superior A de Ticio. En este segundo momento o fase hay tres fundos y dos dueños.

Hay el predio A, superior, ahora propiedad de Sempronio, porque lo ha comprado a Ticio. Hay el predio B, intermedio, que sigue siendo propiedad de Cayo. Y por último hay el predio C, inferior, también como antes propiedad de Sempronio.

Todavía esta situación cambia de nuevo al vender Sempronio a Mario, el predio inferior C, que

se beneficiaba inicialmente de dos servidumbres sobre los predios A y B. En esta tercera fase y última hay tres fundos y tres dueños. Un predio A, superior, propiedad de Sempronio. Un predio B, intermedio, propiedad de Cayo.

Y un predio C, inferior, propiedad de Mario, puesto que Sempronio le vendió este fundo inferior. Después de esta exposición de los hechos, el segundo paso es tratar de calificarlos desde el punto de vista del derecho. ¿Cuál es la institución jurídica que para resolver este caso hay que poner en juego? La institución es el Derecho Real de Servidumbre.

¿Qué es el Derecho Real de Servidumbre? Este Derecho Real autoriza al propietario de un predio, llamado Dominante, para que se beneficie de algún tipo de uso de otro predio próximo, llamado Sirviente. ¿Cuáles son los elementos que intervienen en el concepto de Derecho Real de Servidumbre? Estos elementos son, por una parte, el predio sirviente y su propietario que encuentra, en cierto modo, limitado su Derecho Real de Propiedad, al tener que permitir el uso o aprovechamiento sobre el mismo por parte de otra persona. Y, por otra parte, el predio dominante y su propietario que está autorizado a servirse, a utilizar de algún modo un predio ajeno, un predio que no le pertenece.

Está pues claro que el dueño del predio dominante y el dueño del predio sirviente tienen que ser personas distintas, porque una persona no puede ser propietaria de una cosa y, al mismo tiempo, titular de un Derecho Real de Servidumbre sobre esa misma cosa. En efecto, y esto se expresa mediante la regla latina *Némini res sua servit*, nadie sirve o es servidor de su propia cosa. ¿Cuál es la naturaleza de las servidumbres? Las servidumbres de paso y de acuerdo son las más antiguas.

Parece ser que, originariamente, el paso no era un derecho, sino materialmente una franja de terreno, un trozo del mismo fundo, una cosa corporal, objeto de dominio. Por eso el jurista Celso define los derechos sobre predios, *jura praediorum*, como predios, *praedia*. ¿Y la servidumbre de acueducto? Al igual que el paso, parece seguro que el acueducto tampoco fue, originariamente, un Derecho Real sobre cosa ajena, sino una propiedad, o más exactamente, el objeto de una propiedad, el trozo de terreno por el que se conducía el agua.

Las servidumbres de paso y de acueducto se engloban en la actual categoría de servidumbres rústicas. ¿Qué clases de servidumbres hay que destacar? Las servidumbres pueden ser, desde el punto de vista de su contenido, positivas y negativas. Las servidumbres positivas consisten en poder llevar a cabo un acto de intromisión.

Es el caso de la servidumbre de paso. Servidumbres negativas son aquellas que consisten en el derecho de impedir que, en el fundo sirviente, se realicen determinados actos, determinadas obras o actuaciones. Es el caso de la servidumbre de vistas y luces, por la que tenemos derecho a que, en el edificio vecino, no se lleve a cabo una obra que nos prive de las luces o vistas que nuestro propio edificio tiene.

Ya sabemos cuál es la figura jurídica de las servidumbres como institución que debe aplicarse

para la resolución del caso práctico que nos ocupa, pero ¿de qué clase de servidumbre se trata? Estamos ante un caso de servidumbre de acueducto. Sempronio tiene un derecho de servidumbre de acueducto sobre el predio de callo. Efectivamente, en la primera fase del supuesto, cuando los predios de superior e inferior pertenecen respectivamente a el edificio callo y sempronio, existe una servidumbre de acueducto en beneficio del predio de sempronio.

Se trata de una servidumbre rústica positiva. Por tanto, el fundo C, inferior de sempronio, es el fundo dominante. ¿Cuál es el fundo sirviente? El fundo B, intermedio, propiedad de callo.

Pero ¿no hay más que un fundo sirviente o hay varios? Estamos ya en el tercer paso de resolver cuestiones implicadas en el caso. La primera cuestión que resolver queda planteada de este modo. En la primera fase de los hechos, ¿existen dos servidumbres o una sola? No hay duda de que Sempronio, dueño del predio C, inferior, es titular de un derecho real de servidumbre de acueducto sobre el predio B, intermedio y contiguo al suyo.

Esto es sobre el predio de callo. Pero inicialmente parece que hay otra servidumbre más. Sempronio tiene también un derecho de servidumbre sobre el predio superior, A, que es propiedad de Ticio.

Este predio es el sirviente de una servidumbre de toma de agua a favor del predio dominante de Sempronio. Del fundo de Ticio, el A, sale el agua que pasando por el fundo de callo, el B, va a parar al fundo de Sempronio, el C. Esto respecto al primer momento o fase de propiedad. Pasando a la segunda fase, ¿cuántas servidumbres existen? Es decir, cuando los fundos pertenecen a Sempronio el A, a callo el B y también a Sempronio el C, ¿cuántas servidumbres hay? ¿Persiste la servidumbre de acueducto? ¿Desaparece la servidumbre de toma de agua? Puesto que Sempronio ha comprado a Ticio el fundo superior, es decir, el fundo sirviente de la original y a servidumbre de toma de agua, ¿qué pasa después de esa compra? Las dos servidumbres que existían inicialmente siguen existiendo ahora, después de que Sempronio comprara a Ticio su fundo.

Ya se ha dicho que la servidumbre es un derecho real sobre cosa ajena, de modo que no cabe un derecho real de servidumbre sobre cosa propia, pero también hay que tener en cuenta que la servidumbre es un derecho real en beneficio de un fundo, independientemente de las personas que sean sus propietarios. Y cuando en la tercera fase los propietarios son respectivamente Sempronio, Cayo y Mario, ¿cuántas servidumbres existen? También entonces existen dos servidumbres, la de toma de agua y la de acueducto, porque el hecho de que Mario pase a ser dueño del fundo inferior, que antes era de Sempronio, en nada altera las servidumbres ya existentes. ¿Y cuál fue la solución que dieron a estas cuestiones los juristas romanos? En el Digesto, libro octavo, título tercero, fragmento 31, se lee la respuesta del jurista consultado, de nombre Minicio, y que nos transmite Juliano.

Minicio, dice Juliano, negó que se hubiera 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 habría podido ser grabado con servidumbre para que el agua llegase 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 si hubieran hecho del mismo propietario, simultáneamente, los tres predios. Se ve, pues, que a pesar de que el fundo dominante, el de Sempronio, cambia de dueño, la servidumbre continúa, ya que se dice, el predio por el cual se conducía el agua siguió siendo de otro.

¿Qué hubiera debido suceder para que la servidumbre llegara a perderse, a desaparecer? Habría sido necesario que hubieran pasado a ser del mismo propietario, simultáneamente, los tres predios, o que, sin llegar a ser del mismo propietario los tres predios, se hubiera dejado de conducir agua por el fundo intermedio. ¿Qué hubiese ocurrido en ambos casos? En el primer caso, la servidumbre se hubiese extinguido por confusión. En el segundo caso, se hubiera extinguido por desuso.

Siguiendo el método expositivo, ¿cuáles son las acciones procesales correspondientes? O, exactamente, ¿qué acción puede ejercitar Mario contra el vendedor Sempronio? Mario puede ejercitar la *Actio Empty*, que es una acción derivada del contrato de compra-venta en favor del comprador, para exigir del vendedor el cumplimiento de las obligaciones derivadas de este contrato. ¿Y qué acción puede ejercitar Mario contra Sempronio y contra Cayo? La *Vindicatio Servitutis*. Mediante ella, Mario, como propietario del fundo dominante, puede hacer valer sus derechos reales de servidumbre de toma de agua, por una parte, y de acueducto, por otra, contra Sempronio y contra Cayo.

Dueños de los respectivos fundos sirvientes.