



**UNIVERSIDAD ESTATAL
PENÍNSULA DE SANTA ELENA**

FACULTAD DE CIENCIAS SOCIALES Y DE LA SALUD

CARRERA DE DERECHO

**TRABAJO DE INTEGRACIÓN CURRICULAR PREVIO A LA OBTENCIÓN
DEL TÍTULO DE ABOGADO**

TÍTULO:

**LA TRADICIÓN DEL DERECHO REAL DE SERVIDUMBRE: UN ESTUDIO
COMPARADO DE LAS LEGISLACIONES DE ECUADOR, CHILE Y ESPAÑA, 2024**

AUTORES:

CRISTOPHER MIGUEL PALMA GÓMEZ

ALLAN ALBERTO AQUINO FEIJOO

TUTORA:

Dra. Isabel Patricia Gallegos Robalino, Mgt.

LA LIBERTAD – ECUADOR

2024

**UNIVERSIDAD ESTATAL
PENÍNSULA DE SANTA ELENA**

FACULTAD DE CIENCIAS SOCIALES Y DE LA SALUD

CARRERA DE DERECHO

**TRABAJO DE INTEGRACIÓN CURRICULAR PREVIO A LA OBTENCIÓN
DEL TÍTULO DE ABOGADO**

TÍTULO:

**LA TRADICIÓN DEL DERECHO REAL DE SERVIDUMBRE: UN ESTUDIO
COMPARADO DE LAS LEGISLACIONES DE ECUADOR, CHILE Y ESPAÑA, 2024**

AUTORES:

CRISTOPHER MIGUEL PALMA GÓMEZ

ALLAN ALBERTO AQUINO FEIJOO

TUTORA:

Dra. Isabel Patricia Gallegos Robalino, Mgt.

LA LIBERTAD – ECUADOR

2024

APROBACIÓN DE LA TUTORA

CERTIFICO

Que he analizado el trabajo de integración curricular con el título **“LA TRADICIÓN DEL DERECHO REAL DE SERVIDUMBRE: UN ESTUDIO COMPARADO DE LAS LEGISLACIONES DE ECUADOR, CHILE Y ESPAÑA, 2024”** presentado por los estudiantes **CRISTOPHER MIGUEL PALMA GÓMEZ** y **ALLAN ALBERTO AQUINO FEIJOO** portadores de las cédulas de ciudadanía N.º 2450286840 y N.º 0912749660 respectivamente, como requisito previo a optar el título de ABOGADOS, y declaro que luego de haber orientado científica y metodológicamente su desarrollo, el referido proyecto de investigación se encuentra concluido en todas sus partes cumpliendo así con el proceso de acompañamiento determinado en la normativa interna, recomendando se inicien los procesos de evaluación que corresponden.



Dra. Isabel Patricia Gallegos Robalino, Mgt.
TUTORA

CERTIFICACIÓN DE ANTIPLAGIO

En mi calidad de Tutora del Trabajo de Integración Curricular: **“LA TRADICIÓN DEL DERECHO REAL DE SERVIDUMBRE: UN ESTUDIO COMPARADO DE LAS LEGISLACIONES DE ECUADOR, CHILE Y ESPAÑA, 2024”**, perteneciente a **CRISTOPHER MIGUEL PALMA GÓMEZ** y **ALLAN ALBERTO AQUINO FEIJOO**, estudiantes de la Carrera de Derecho, CERTIFICO, que el contenido de dicho trabajo ha sido sometido a la validación en sistema anti plagio COMPILATIO, obteniendo un porcentaje de similitud del **5%**, cumpliendo así con los parámetros técnicos requeridos para este tipo de trabajos académicos.



Dra. Isabel Patricia Gallegos Robalino, Mgt.
TUTORA

VALIDACIÓN GRAMATICAL Y ORTOGRÁFICA

CERTIFICO

Que, he revisado el trabajo de Integración Curricular de título: **“LA TRADICIÓN DEL DERECHO REAL DE SERVIDUMBRE: UN ESTUDIO COMPARADO DE LAS LEGISLACIONES DE ECUADOR, CHILE Y ESPAÑA, 2024”**, elaborado por los estudiantes de la Carrera de Derecho de la Universidad Estatal Península de Santa Elena: **CRISTOPHER MIGUEL PALMA GÓMEZ y ALLAN ALBERTO AQUINO FEIJOO**, previo a la obtención del título de Abogados.

Que, he realizado las observaciones pertinentes en los ámbitos de la gramática, ortografía y puntuación del documento, mismas que han sido acogidas proactivamente por los mencionados señores, corroborando así, que han sido introducidos los ajustes correspondientes en el trabajo en mención.

Por lo expuesto, autorizo a los peticionarios, hacer uso de este certificado como a bien convengan.

Atentamente,



Lcda. Grace Geomar Franco Roca, M.Sc.
Doctora en Educación
C.C. No. 0918172149
Registro SENESCYT No. 6043240480
Teléfono Celular No. 0991530517

La Libertad, a los 28 días del mes de octubre de 2024

DECLARATORIA DE AUTORÍA

La Libertad, 30 de octubre de 2024

Nosotros, **CRISTOPHER MIGUEL PALMA GÓMEZ** y **ALLAN ALBERTO AQUINO FEIJOO**, estudiantes del octavo semestre de la carrera de Derecho de la Universidad Estatal Península de Santa Elena, habiendo cursado la asignatura Unidad de Integración Curricular II, declaramos la autoría del siguiente informe de investigación, de título **“LA TRADICIÓN DEL DERECHO REAL DE SERVIDUMBRE: UN ESTUDIO COMPARADO DE LAS LEGISLACIONES DE ECUADOR, CHILE Y ESPAÑA, 2024”**, desarrollado en todas sus partes por los suscritos estudiantes con apego a los requerimientos de la ciencia del derecho, la metodología de la investigación y las normas que regulan los procesos de titulación de la UPSE.



CRISTOPHER PALMA GÓMEZ

C.I. 2450286840

Celular: 0993567656



ALLAN AQUINO FEIJOO

C.I. 0912749660

Celular: 0997860825

APROBACIÓN DEL TRIBUNAL

Aprueban y suscriben la presente acta los integrantes del Tribunal de Grado de la Carrera de Derecho.



Ab. Victor Coronel Ortiz, Mgt.
**DIRECTOR DE LA CARRERA DE
DERECHO**



Dra. Nicolasa Panchana Suárez, Mgt.
DOCENTE ESPECIALISTA



Dra. Isabel Gallegos Robalino, Mgt.
TUTORA



Ab. Brenda Reyes Tomalá, Mgt.
DOCENTE GUÍA UIC

DEDICATORIA

A mis padres, Miguel Máximo y Johanna de Jesús, por fomentar en mí la afición por la academia; a mis hermanos, Billy Mike y Jay Johann, por su excelsa presencia en la travesía de la existencia.

Cristopher Miguel Palma Gómez

Gracias infinitas a Dios por regalarme la grandiosa oportunidad de superarme. Quiero también expresar mi más profundo agradecimiento al compañero Cristopher Palma, cuyo apoyo y compañerismo fueron fundamentales en la realización de este trabajo. Gracias por haber confiado en mí para emprender juntos este proyecto de investigación. Sin tu colaboración y compromiso, no habría sido posible culminar exitosamente este proceso. Tu dedicación y esfuerzo compartido son un testimonio de la importancia del trabajo en equipo. Estoy convencido de que nuestra labor conjunta no solo nos ha permitido alcanzar nuestros objetivos, sino también forjar una amistad que perdurará más allá de esta etapa académica.

Allan Alberto Aquino Feijoo

AGRADECIMIENTO

En primer lugar, a nuestras familias, quienes con su amor incondicional, apoyo constante y paciencia nos han acompañado a lo largo de este camino. Sin su comprensión y aliento en los momentos más difíciles no hubiera sido posible llegar hasta aquí. A nuestros compañeros de clase, agradecemos profundamente por su tolerancia, comprensión y compañerismo a lo largo de este proceso. Juntos hemos superado obstáculos que parecían insuperables, y su presencia ha hecho más llevadero cada paso. A los verdaderos docentes que, con su admirable vocación por la cátedra y carrera educativa, nos condujeron en la formación profesional, inculcando vastos conocimientos y valores académicos. Finalmente, dedicamos también este trabajo a la sociedad en la que vivimos, que nos desafía diariamente a superarnos y a enfrentar las dificultades que ella misma nos plantea. Es en la lucha contra estas vicisitudes donde encontramos la fortaleza para crecer y avanzar.

Cristopher Miguel Palma Gómez y Allan Alberto Aquino Feijoo

ÍNDICE DE CONTENIDO

PORTADA	I
CONTRAPORTADA	II
APROBACIÓN DE LA TUTORA	III
CERTIFICACIÓN DE ANTIPLAGIO	IV
VALIDACIÓN GRAMATICAL Y ORTOGRÁFICA	V
DECLARATORIA DE AUTORÍA	VI
APROBACIÓN DEL TRIBUNAL	VII
DEDICATORIA	VIII
AGRADECIMIENTO	IX
ÍNDICE DE CONTENIDO	X
ÍNDICE DE TABLAS	XIII
ÍNDICE DE ANEXOS	XIV
RESUMEN	XV
ABSTRAC	XVI
INTRODUCCIÓN	1
CAPÍTULO I	3
PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN	3
1.1 Planteamiento del problema	3
1.2 Formulación del problema	5
1.3 Objetivos	6
1.3.1 Objetivo General	6
1.3.2 Objetivos específicos	6
1.4 Justificación de la investigación	7
1.5 Identificación de las variables	9
1.5.1 Univariable	9
1.6 Idea a defender	9
CAPÍTULO II	10
MARCO REFERENCIAL	10
2.1 Marco teórico	10
2.1.1 Derecho real	10
2.1.2 Derecho de goce limitado	12
2.1.3 Doctrina del título y modo	12
2.1.4 Doctrina francesa del título y los contratos de efectos reales	14

2.1.5	La escritura pública	14
2.1.6	Documento privado	15
2.1.7	Antecedentes históricos de las servidumbres prediales	16
2.1.8	Características de las servidumbres	17
2.1.9	Tipos de servidumbre en Ecuador	18
2.1.10	Tipos de servidumbre en Chile	19
2.1.11	Tipos de servidumbre en España	19
2.1.12	Constitución de las servidumbres en el Ecuador	20
2.1.13	Constitución de las servidumbres en Chile	21
2.1.14	Constitución de las servidumbres en España	22
2.1.15	Extinción de las servidumbres en el Ecuador, Chile y España	23
2.1.16	Alcance y limitaciones de las servidumbres en el Ecuador, Chile y España	24
2.1.17	Modos de adquirir el dominio de los bienes	25
2.1.18	La tradición	26
2.1.19	Requisitos para la tradición	26
	<input type="checkbox"/> El tradente debe tener la propiedad del bien a transferir	26
	<input type="checkbox"/> El tradente puede ser interpuesta persona legalmente facultada	27
	<input type="checkbox"/> Elemento subjetivo: Voluntad y capacidad	27
	<input type="checkbox"/> Elemento objetivo	27
2.1.20	La tradición en la legislación chilena	27
2.1.21	La tradición en la legislación española	28
2.1.22	La tradición de las servidumbres en Ecuador, Chile y España	28
2.2	Marco legal	30
2.2.1	Constitución de la República del Ecuador	30
2.2.2	Código Civil Ecuatoriano	31
2.2.3	Ley notarial	42
2.2.4	Constitución Política de la República de Chile	43
2.2.5	Código Civil chileno	44
2.2.6	Código Orgánico de Tribunales	46
2.2.7	Reglamento para la Oficina del Registro Conservatorio de Bienes Raíces	47
2.2.8	Constitución española	48
2.2.9	Código Civil de España	49
2.2.10	Ley del Notariado	50
2.2.11	Ley Hipotecaria	51
2.3	Marco conceptual	53
CAPÍTULO III		54
MARCO METODOLÓGICO		54
3.1	Diseño y tipo de investigación	54
3.2	Recolección de la información	55
3.3.1	Población y muestra	55
3.4	Tratamiento de la información	57

3.5	Técnicas e instrumentos	57
3.6	Operacionalización de las variables	59
CAPÍTULO IV		60
RESULTADOS Y DISCUSIÓN		60
4.1	Análisis, interpretación y discusión de resultados	60
4.1.1	Análisis de la información recolectada	67
4.2	Verificación de la idea a defender	69
CONCLUSIONES		71
RECOMENDACIONES		72
BIBLIOGRAFÍA		73
ANEXOS		77

ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1: Requisitos para realizar escritura pública	15
Tabla 2: Características de las servidumbres	18
Tabla 3: Tipos de servidumbre en Ecuador	18
Tabla 4: Tipos de servidumbre en Chile	19
Tabla 5: Tipos de servidumbres en España	20
Tabla 6: Constitución de las servidumbres en el Ecuador	20
Tabla 7: Constitución de las servidumbres en Chile	21
Tabla 8: Constitución de las servidumbres en España	22
Tabla 9: Población	56
Tabla 10: Técnicas e instrumentos	58
Tabla 11: Operacionalización de las variables	59
Tabla 12: Matriz de comparación de la tradición del derecho real de servidumbre: un estudio comparado de las legislaciones de Ecuador, Chile y España, 2024	60

ÍNDICE DE ANEXOS

Anexo 1: Matriz de comparación

77

**UNIVERSIDAD ESTATAL PENÍNSULA DE SANTA ELENA
FACULTAD DE CIENCIAS SOCIALES Y DE LA SALUD
CARRERA DE DERECHO**

**“LA TRADICIÓN DEL DERECHO REAL DE SERVIDUMBRE: UN ESTUDIO
COMPARADO DE LAS LEGISLACIONES DE ECUADOR, CHILE
Y ESPAÑA, 2024”**

Autores: Cristopher Miguel Palma Gómez
Allan Alberto Aquino Feijoo

Tutora: Dra. Isabel Patricia Gallegos Robalino, Mgt.

RESUMEN

El Derecho Civil, en su vasto campo de aplicación y contenido de instituciones jurídicas positivizadas en el cuerpo normativo, desarrolla la figura de las servidumbres prediales que data desde el antiguo imperio romano, siendo un mecanismo imprescindible para regular los aspectos cotidianos entre particulares con respecto a los bienes inmuebles. La relación directa e inmediata existente entre las personas y los bienes derivan en los derechos reales, categoría a la que pertenecen las servidumbres, a la vez, siendo un gravamen o limitación al ejercicio pleno y absoluto del dominio. Realizar la constitución formal de las servidumbres, conlleva al cumplimiento de solemnidades requeridas por el articulado civil; la incidencia de la tradición como modo de adquirir el dominio, en estos parámetros constitutivos implica el aspecto característico que varía dependiendo de la realidad jurídica de cada país. En este sentido, se precisa de realizar el estudio comparado entorno a la tradición de las servidumbres, además se requiere tener presente la celeridad y simplicidad como principios con los que se procede a la constitución de servidumbres, puesto que, en países como Ecuador y España este determinante es inobservado, generando la problemática jurídica que repercute en los propietarios de bienes inmuebles que necesitan del establecimiento de servidumbres para otorgar y cumplir con la función determinada a la que están destinados sus predios. El estudio comparado de la tradición de las servidumbres otorga varias aristas y en conjunto con la aplicación del método cualitativo se logra abarcar la información necesaria obtenida de fuentes primarias, libros y revistas con contenido científico en el campo de la ciencia jurídica, realizando un conglomerado de información que se desarrolla de forma pormenorizada en cada capítulo pertinente, en sujeción con el empleo de la exploración investigativa, descubriendo aspectos relevantes para su aplicación en este fenómeno no estudiado desde la perspectiva comparada.

Palabras claves: Tradición, servidumbre, Ecuador, Chile, España

ABSTRAC

Civil Law, within its vast scope of application and content of legal institutions codified in the normative body, develops the figure of predial servitudes, which dates back to the ancient Roman Empire, serving as an essential mechanism for regulating everyday aspects between individuals in relation to real estate. The direct and immediate relationship between people and property gives rise to real rights, a category to which servitudes belong, and at the same time, being a burden or limitation on the full and absolute exercise of ownership. The formal establishment of servitudes involves the fulfillment of the formalities required by civil law; the influence of tradition as a means of acquiring ownership within these constitutive parameters implies a characteristic aspect that varies depending on the legal reality of each country. In this sense, it is necessary to conduct a comparative study regarding the tradition of servitudes. Moreover, it is essential to consider the principles of speed and simplicity in the process of establishing servitudes, since in countries such as Ecuador and Spain, this determinant is often overlooked, generating legal problems that affect property owners who need the establishment of servitudes to grant and fulfill the intended function of their land. The comparative study of the tradition of servitudes provides various insights, and in combination with the application of the qualitative method, it encompasses the necessary information obtained from primary sources, books, and journals with scientific content in the field of legal science. This conglomeration of information is developed in detail in each relevant chapter, supported by investigative exploration, revealing relevant aspects for its application to this phenomenon, which has not been studied from a comparative perspective.

Keywords: Tradition, servitude, Ecuador, Chile, Spain

INTRODUCCIÓN

La investigación sobre las servidumbres prediales en Ecuador, Chile y España presentan una oportunidad para analizar las diferencias significativas en la constitución de estos derechos reales en los tres países. El tema es relevante, ya que la servidumbre predial, un gravamen que afecta el dominio de un predio en beneficio de otro, está regulada de forma distinta en cada jurisdicción.

En Ecuador, la constitución de servidumbres requiere de la inscripción del título en el registro de la propiedad, mientras que, en Chile, se simplifica con un proceso notarial sin necesidad de inscripción en el registro del conservador. España, por su parte, sigue un sistema híbrido que combina características de ambos enfoques.

Este estudio comparado busca identificar las divergencias normativas y evaluar cómo estas impactan la celeridad y simplicidad del proceso, con el objetivo de proponer mejoras que optimicen la constitución de servidumbres prediales en Ecuador, promoviendo principios de simplicidad y eficiencia.

Capítulo I: Problema de Investigación

Este capítulo establece la problemática de la investigación, enfocándose en las diferencias en la constitución de servidumbres prediales entre Ecuador, Chile y España. Se analiza cómo el proceso de tradición y la inscripción en registros públicos impactan la rapidez y simplicidad del proceso en cada país. El problema se formula alrededor de la pregunta de si existen diferencias significativas en la constitución de servidumbres prediales en los tres países en estudio en el año 2024.

Capítulo II: Marco Referencial

Se encuentra constituido por el marco teórico, marco legal y marco conceptual. En el primero se exponen los antecedentes históricos y teóricos de las servidumbres prediales, resaltando su origen en el Derecho Romano. Se describe cómo las servidumbres se utilizan para resolver problemas de acceso y cómo han sido reguladas en diferentes épocas y jurisdicciones. Además, se presentan las características, los tipos de servidumbres en Ecuador, Chile y España; así como también su constitución, extinción, alcance y limitaciones. El marco legal se constituye en base a normativa de cada país en estudio, la misma que es referente a la

tradición de las servidumbres. Por último, el marco conceptual recoge palabras técnicas y su significado empelado en el trabajo investigativo

Capítulo III: Metodología

El tercer capítulo detalla la metodología empleada en la investigación. Se trata de un estudio comparativo de carácter cualitativo puesto que este método investigativo posibilita estudiar al fenómeno jurídico de forma general, realizando búsquedas de carácter amplio, centrándose en la revisión de la legislación y de la doctrina de los tres países. También se mencionan las técnicas utilizadas para recopilar y analizar la información, como la revisión documental de los códigos civiles.

Capítulo IV: Resultados y Discusión

Este capítulo analiza las diferencias y similitudes en la constitución de las servidumbres prediales en Ecuador, Chile y España, además de la interpretación y discusión de los resultados obtenidos. Se profundiza en cómo los diferentes sistemas legales influyen en la celeridad del proceso y las implicaciones que tienen estos en la práctica jurídica diaria, especialmente en relación a la teoría del título y modo. Se presenta también un análisis de toda la información recolectada y se ejecuta la verificación de la idea a defender.

Finalmente, se presentan las conclusiones derivadas del análisis, subrayando las implicaciones prácticas de las diferencias normativas entre los tres países. El estudio destaca la importancia de optimizar los procesos en Ecuador para alinearse con los principios de simplicidad y celeridad que favorecen a Chile.

CAPÍTULO I

PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN

1.1 Planteamiento del problema

Los modos de adquirir el dominio se encuentran establecidos en el art. 603 del Código Civil ecuatoriano, la doctrina los clasifica en modos originarios y derivativos; los primeros son aquellos que no tienen un nexo de continuidad con el o los anteriores propietarios de aquel bien, se origina por un mero acto de carácter o naturaleza individual sin precisar de la intervención de una tercera persona relacionada a la cosa.

En palabras del tratadista Juan Larrea Holguín, sostiene que la adquisición del dominio mediante un modo originario significa la inexistencia previa de un título dominical, dicho de otra forma, es el comienzo de un derecho absoluto de dominio que, por primera vez, recae sobre un nuevo titular (Larrea, 2008, p. 171).

Los segundos, los modos derivativos, consisten en adquirir la propiedad mediante la transferencia que realiza el anterior propietario del bien, es decir, se requiere de la participación de un tercero que tenga derecho real de dominio sobre el bien. Según lo explica Parraguez (2021) en este escenario existe un antecedente de dominio, un precursor que se encuentra facultado para disponer del bien a favor de otra persona.

En ese contexto, la tradición es el modo de adquirir el dominio de extrema relevancia en el contexto jurídico nacional, siendo para el tratadista Parraguez (2021): “el modo adquisitivo de mayor frecuencia pues está presente en cada momento de nuestra cotidianidad” (p. 430).

La tradición se encuentra regulada a partir del artículo 686 del Código Civil ecuatoriano, y consiste en la entrega de una cosa mueble o inmueble que el propietario o su mandatario realiza a otra persona que tiene la intención y las aptitudes legales necesarias para recibirla; concepto que detalla los aspectos básicos de la traditio como mecanismo voluntario inter partes para que opere y genere los efectos jurídicos de transferencia de dominio.

En síntesis, mediante la tradición se logran adquirir diversos derechos reales, entre ellos las servidumbres, encontrándose normadas a partir del artículo 859 del Código Civil, definidas

como: un gravamen o limitación al dominio que se impone sobre un predio en beneficio de otro predio de distinto dueño.

Para Campos (2017) la servidumbre es: “Un acto voluntario o por disposición de la ley que permite resolver conflictos originados por condiciones geográficas” (p. 99).

El concepto expuesto por la autora antes citada refleja la necesidad de existencia de un factor geográfico que imposibilite ejercitar los atributos plenos del dominio sobre un predio, en estos casos los fundos o bienes inmuebles se encuentran enclavados en una ubicación desventajosa, por lo tanto, el derecho civil otorga las herramientas necesarias para mitigar la afección del terreno.

El Código Civil ecuatoriano ordena que, para constituir una servidumbre predial se requiere del título constitutivo seguido del modo, es decir, la tradición en el respectivo registro de la propiedad; en consecuencia, se ajusta a la teoría de la inscripción donde converge el título y el modo recogido en los artículos 702 y 713 de la norma *ibidem*.

En el ámbito internacional, en España, el Código Civil de esta nación no desarrolla la institución jurídica de la tradición, no obstante, sí hace alusión de la misma en el artículo 605 y 609 segundo inciso donde se establece el imperativo de inscribir en el registro de la propiedad a los bienes inmuebles, incluidos todos los derechos reales que recaigan sobre el mismo bien. Sin embargo, esta inscripción en el registro de la propiedad no busca perfeccionar la transferencia del dominio, puesto que, este se perfecciona con la entrega de la posesión al celebrarse el título o la escritura pública.

Aquel país europeo cuenta además con la Ley Hipotecaria cuya finalidad es establecer qué títulos requieren ser inscritos en el respectivo registro para que surta sólo un valor probatorio frente a terceras personas, siendo así aquellos donde se constituyen derechos reales, gravámenes o limitaciones al dominio como las servidumbres prediales.

De esta forma se evidencia que, en España, pese a variar en el contenido normativo del Código Civil, al no detallar la tradición, sigue la doctrina del título y modo, donde en el mismo título se transfiere la propiedad, y el modo o tradición sólo tiene carácter demostrativo.

En el caso de Chile, para lograr la constitución de una servidumbre predial no se precisa de la inscripción del título constitutivo en el registro del conservador, siendo este el equivalente

al registro de la propiedad en Ecuador y España; sólo basta con la mera realización del mismo elevado a escritura pública que surte como una especie de tradición, es así que se evidencia una divergencia en la forma constitutiva de este gravamen.

El mandato del artículo 698 del Código Civil chileno, que se refiere a lo antes mencionado, hace alusión a la teoría francesa de la tradición ficta, conocida también como simbólica, la misma que consiste en la sola realización de un título constitutivo, llamado contrato de efecto real que tiene la finalidad de transferir la propiedad, sin la intervención de un modo adquisitivo.

Al no contar con la teoría de la inscripción del título constitutivo de las servidumbres, Chile logra simplificar y agilizar la forma de constitución de las servidumbres. La presencia del principio de simplicidad es notoria, con esto se pretende dar celeridad a las constituciones de esa clase de gravámenes.

La doctrina del título y modo vigente en el Ecuador presenta varias objeciones, es así que: “La principal objeción contra el sistema ha consistido en considerarlo demasiado abstracto, filosófico, y poco adherente a la conciencia social” (Larrea, 2008, pág. 179).

En añadidura a lo antes establecido, también se encuentra el extremismo de actuaciones para la constitución de las servidumbres, no logrando completar las expectativas del principio de celeridad. Además de los costos y las tasas a pagar para la inscripción del título constitutivo, hace que este sistema incumpla con el principio de simplicidad.

Al realizarse un título constitutivo de servidumbre y elevarlo a escritura pública se pone de manifiesto la voluntad libre y espontánea, sin coacción, de los contratantes. De esta manera, queda claro que la intención de las partes es justamente la creación y constitución del mencionado derecho real, por ende, ya no es imprescindible la intervención de un modo adquisitivo de dominio. La mera voluntad constitutiva de los sujetos contratantes en el documento público logra perfeccionar el negocio jurídico, asumiendo la característica de un contrato de efectos reales capaz de transferir la propiedad de la servidumbre.

1.2 Formulación del problema

¿Existen diferencias significativas en la forma de constitución de las servidumbres prediales en las legislaciones de Ecuador, Chile y España, período 2024?

1.3 Objetivos

1.3.1 Objetivo General

Comparar las diferencias en la constitución de las servidumbres prediales entre los países de Ecuador, Chile y España durante el período 2024, para identificar áreas de mejora y posibles estrategias, promoviendo una mayor simplicidad y celeridad en la constitución de las servidumbres prediales en el contexto nacional e internacional.

1.3.2 Objetivos específicos

- ❖ Analizar detalladamente la legislación pertinente que regula la tradición de las servidumbres prediales en Ecuador, Chile y España durante el período 2024.
- ❖ Identificar las diferencias y similitudes en la tradición del Derecho Real de Servidumbre en los enfoques legales de Ecuador, Chile y España, 2024
- ❖ Determinar los principales desafíos y controversias que enfrentan las partes contratantes al constituir el Derecho Real de Servidumbre en Ecuador, Chile y España, a través de la revisión doctrinal.

1.4 Justificación de la investigación

El presente trabajo de investigación y su situación problemática reviste un gran interés jurídico general al investigar acerca de la existencia de diferencias significativas en el instante de constituir servidumbres prediales en las legislaciones de Ecuador, Chile y España durante el período 2024.

Vale destacar, además, que la importancia del problema de investigación radica en la necesidad de analizar y comparar las disposiciones legales en estos países para identificar áreas de mejora y posibles estrategias que promuevan una mayor simplicidad y celeridad en los formalismos para la constitución de las servidumbres prediales en el Ecuador.

Por otro lado, la tradición, en derecho civil, es un modo de adquirir el dominio que consiste en la entrega de una cosa, y está regulada en los Códigos Civiles de Ecuador, Chile y España con algunas diferencias.

En Ecuador, según el artículo 686 del Código Civil ecuatoriano, la tradición es la entrega del objeto con la intención de transferir el dominio. Este acto no solo implica la transferencia física, sino también un acuerdo de voluntades entre las partes, lo que la convierte en un mecanismo consensual y no sólo material.

Chile, por su parte, en su Código Civil chileno, artículo 670, reconoce la tradición como un acto jurídico mediante el cual una persona transfiere el dominio de una cosa a otra. Aquí también es fundamental el consentimiento entre las partes y la entrega del bien para que se produzca el traspaso de dominio.

En lo que respecta a España, la tradición tiene características similares, basada en el derecho romano, donde la transferencia de propiedad se da a través de la entrega efectiva de la cosa. Sin embargo, en España también se permite la transferencia simbólica del bien en ciertos casos, como la tradición longa manu, cuando no es necesaria la entrega material.

Este estudio comparado resalta que, si bien en los tres países la tradición es un modo de adquirir el dominio, existen diferencias en la formalidad y los requisitos que cada uno establece para la validez de la transmisión de bienes.

Al aplicar los principios de la investigación científica se podrá determinar la factibilidad de la propuesta planteada para analizar de manera oportuna las lagunas normativas y explorar formas de establecer mejoras, recomendaciones y sugerencias específicas con la finalidad

de mitigar cierto grado de vulnerabilidad en lo referente a la excesiva aplicación de formalismos y la falta de celeridad en la tradición del derecho real de servidumbre en los países escogidos para el presente estudio comparado.

La viabilidad de la investigación es alta, viéndose reflejada en el desarrollo del presente trabajo investigativo, dado que se cuenta con un marco teórico claro con fundamento doctrinal y normativo, además de una metodología definida para el correcto análisis comparativo de las legislaciones pertinentes.

El estudio beneficia al segmento de la población relacionada con la compra y venta de bienes inmuebles, junto a los titulares del Derecho Real de Servidumbre en Ecuador, Chile y España, así como a los profesionales del derecho y los encargados de formular políticas públicas en estas áreas.

Con todo, se contribuye a la planificación, desarrollo y ejecución de nuevos métodos para la constitución de las servidumbres prediales en el Ecuador, resaltando el principio de celeridad y simplicidad como pilares rectores en este campo de las ciencias jurídicas, las mismas que encuentran su fundamentación en la investigación realizada dentro de la esfera doctrinal y normativa que fortalece el conocimiento aplicado en el trabajo.

1.5 Identificación de las variables

1.5.1 Univariable

Derecho Real de Servidumbre

1.6 Idea a defender

Existen diferencias significativas en la regulación de la constitución de las servidumbres prediales entre las legislaciones de Ecuador, Chile y España en el año 2024, lo que repercute en la celeridad y simplicidad de su constitución.

CAPÍTULO II

MARCO REFERENCIAL

2.1 Marco teórico

2.1.1 Derecho real

Los derechos reales más frecuentes sobre un bien incluyen la propiedad, posesión, dominio, usufructo, uso y habitación, servidumbre e hipoteca. Un derecho real es un derecho patrimonial que otorga a su titular la capacidad de utilizar y disfrutar de un bien, siempre dentro de los límites establecidos por la ley. También permite aprovechar las ventajas económicas derivadas de la naturaleza del bien.

La propiedad es el derecho real más importante, ya que otorga al titular la posibilidad de usar, disponer, destruir, vender o transferir el bien, y obtener beneficios, sujeto a las restricciones legales. La compraventa es una transacción común que crea derechos sobre el bien, sin importar su valor.

El conocimiento profundo de las normas que rigen estos derechos es esencial para que los abogados puedan ofrecer soluciones adecuadas en disputas relacionadas con la propiedad o el uso de bienes.

Diferencias entre derecho real y derecho personal

Para entender el concepto de derecho real, es necesario también abordar el de derecho personal, con el que suele compararse. Mientras que los derechos reales otorgan a su titular poder sobre un bien específico, los derechos personales regulan obligaciones que surgen de un acuerdo o contrato entre individuos. En otras palabras, los derechos personales se enfocan en las relaciones entre personas, y no en la relación entre una persona y un bien. Un ejemplo de derecho personal es la facultad de exigir a otra parte el cumplimiento de una acción, como en un contrato de compraventa, donde el comprador puede demandar la entrega del bien si ya ha pagado lo acordado.

Los derechos reales tienen varias características distintivas, en este contexto, son derechos inmediatos y directos, lo que implica una relación directa entre una persona y un bien sin

necesidad de intervención de terceros. Además, son derechos absolutos y excluyentes, lo que significa que ninguna otra persona puede hacer uso o disfrutar del bien sobre el que recae el derecho real, pudiendo hacer valer su titularidad ante todos mediante mecanismos legales.

En cuanto a su adquisición, existen dos formas; primero, la originaria que se obtiene sin que exista un titular previo, como cuando alguien encuentra un objeto y lo hace suyo; segundo, la derivativa donde el derecho se adquiere a partir de un titular anterior, como en las compraventas, donaciones o herencias.

La doctrina clasifica los derechos reales principalmente en aquellos que se aplican a bienes tangibles y a bienes intangibles. Normalmente, los derechos reales recaen sobre objetos corpóreos y materiales, como la propiedad de una casa o un vehículo, y permiten una relación de dominio directa y perceptible con el bien.

Sin embargo, existe una excepción con los derechos de propiedad intelectual, que otorgan derechos sobre bienes intangibles, como una fórmula química o un algoritmo para software.

Otra clasificación distingue entre derechos reales de protección provisional, que implican la posesión o uso de un bien con sus correspondientes derechos y deberes, y derechos reales de protección definitiva, que otorgan la plena propiedad sobre el bien.

Finalmente, los derechos reales de garantía permiten que un acreedor se asegure sobre un bien ajeno en garantía de una deuda. En caso de incumplimiento, el acreedor puede exigir la venta del bien para recuperar el monto adeudado. Ejemplos comunes son la hipoteca, la prenda y la anticresis, donde, por ejemplo, un banco establece un derecho sobre una vivienda para asegurar el pago de un préstamo hipotecario.

Los derechos de adquisición preferente permiten a una persona adquirir un bien con prioridad sobre otros. Entre estos derechos se encuentran la opción, el tanteo y el retracto. Un ejemplo común es en los arrendamientos, donde el contrato puede incluir una cláusula de opción preferente, que da al arrendatario la prioridad de comprar la propiedad si el dueño decide venderla, bajo condiciones previamente acordadas.

En cuanto a los derechos de goce y disfrute, estos otorgan a personas el uso y disfrute de un bien que no les pertenece. Entre los tipos más conocidos están el usufructo, el derecho de uso y habitación, las servidumbres y el derecho de superficie.

2.1.2 Derecho de goce limitado

Por regla general, todo propietario que tenga dominio sobre un bien sea mueble o inmueble, tiene derecho absoluto y pleno de uso, goce y disposición, puede realizar cualquier actividad dominical relativa a la cosa de su propiedad sin más restricción que las impuestas por la normativa, no obstante, la plenitud y absolutez sólo es útil para oponerla frente a terceras personas.

El derecho absoluto de dominio encuentra sus limitantes al momento que intervienen derechos reales o gravámenes que limitan el dominio ejercido sobre el bien, de esta forma, el goce se limita, resultando perjudicial y frustrante para el propietario que soporta la carga. Esta particularidad da origen a un carácter del dominio, siendo la elasticidad el aspecto que facilita a los limitantes del dominio intervenir, reducir y restringirlo.

En este sentido y de acuerdo con Jarquín y Muñoz (2017) refieren que los derechos reales limitativos son aquellos que otorgan al titular control directo sobre una cosa ajena, afectando ciertas facultades del derecho de propiedad plena. Estos derechos imponen a todos el deber de respeto y no interferencia. Se dividen en derechos limitados de goce, garantía y adquisición.

Entre los derechos que limitan el goce de la propiedad absoluta se encuentran los descritos en el artículo 747 del Código Civil, entre ellos se encuentra el patrimonio familiar, usufructo, uso y habitación, servidumbres y el fideicomiso.

Cabe indicar que, cuando estos limitantes cumplen su función y se extinguen, el dominio recupera su totalidad; por lo tanto, el propietario adquiere de forma plena sus facultades dominicales para ejercerlas.

2.1.3 Doctrina del título y modo

Desde la época de la antigua Roma, con el nombre de sistema vernáculo traslativo de la propiedad, esta doctrina fue tomando relevancia al momento de realizar la traslación de dominio. El cambio de un propietario a otro en lo referente a la titularidad del derecho de propiedad sobre bienes muebles, inmuebles y derechos reales requería de formalismos previos, donde converge el contrato de compraventa como título constitutivo y la tradición como el modo. En este sentido Monje (2022) indica que:

El sistema vernáculo traslativo de la propiedad de origen romano heredado de las Siete Partidas en donde la compraventa era la causa que legitimaba la tradición, y que por ese

entonces ya había sido perfeccionado por el jurista alemán Heineccius bajo el nombre de título y modo, teoría consagrada por primera vez en el Allgemeines Landrecht prusiano, seguido por el código holandés de 1809 y por el Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch austriaco. (p. 165-166)

Esta teoría, pese a la gran aceptación, fue perdiendo relevancia, dadas las circunstancias que el imperio romano era tan vasto que imposibilitaba realizar el modo de la tradición de forma correcta para la época. Si dos personas contrataban en un lugar la venta de algún bien, en la mayoría de las ocasiones, la cosa vendida y comprada se encontraba a una distancia considerable como para realizar la entrega de la cosa en las manos del adquirente.

De este evento histórico surge una nueva doctrina donde no se requería entregar la cosa para perfeccionar la venta. Ante aquel acontecimiento, el derecho romano se vio en la imperiosa necesidad de implementar una reciente institución jurídica conocida como el mandato, para que una tercera persona logre perfeccionar la venta, entregando o recibiendo la cosa a nombre de alguno de los contratantes; figura jurídica que aparece como recurso para evitar el avance de la nueva teoría.

El título es considerado por la doctrina mayoritaria como el antecedente o la causa remota que legitima o da paso para realizar la transferencia de dominio. En este sentido Alessandri et al. (1993) afirma lo siguiente:

Y, desde este punto de vista, el título es el hecho que da posibilidad o vocación para adquirir el dominio u otro derecho real; y el modo de adquirir es el hecho idóneo para producir en concreto la adquisición del derecho a favor de una persona. (p. 102)

El modo, como lo explican los autores citados, es el hecho que precede al título, esto significa que es la causa próxima, la misma que habilita para transferir el dominio de las cosas y los derechos que recaen sobre los bienes raíces.

Esta teoría, hoy en día, sigue siendo criticada por la poca agilidad y falta de simplicidad en la transferencia al momento de constituir las servidumbres prediales, incluso el autor Larrea (2008) considera que: “Puede parecer una inútil complicación esta de reconocer una causa remota, que es el título, y una causa próxima, el modo” (p. 173).

Lo anterior denota la falta de aplicación del principio de simplicidad y celeridad para realizar los trámites pertinentes a la constitución de servidumbres, a esto se le suma las tasas a cancelar al instante de realizar la inscripción del título, traduciéndose a la imposibilidad de lograr concretar la contratación por falta de recursos económicos de las partes contractuales.

2.1.4 Doctrina francesa del título y los contratos de efectos reales

La llegada de esta nueva doctrina realizó cambios significativos en la forma de adquirir el dominio de las cosas. Francia fue el país que acogió y desarrolló la teoría del título que, hasta la actualidad, se emplea en aquel país europeo. En palabras de Ramírez y Uribe (2022) refieren que en Francia se requiere únicamente del título que produce sus efectos traslativos de dominio por el solo consenso, es decir, por la sola voluntad de las partes. (p. 4)

Del concepto establecido, se desprende el término de contrato de efectos reales. Este contrato posee la particularidad de ser título y modo, es así que, se prescinde de realizar la tradición, la característica no pasa desapercibida y fue adoptada por Chile donde se requiere sólo de la escritura pública constitutiva de la servidumbre, sin necesidad de inscripción en el respectivo registro.

El fundamento de lo planteado se encuentra en la celeridad y simplicidad al instante de realizar el acto jurídico, puesto que no existen mayores complicaciones y se escatima en recursos económicos, debido a que, para realizar la tradición se requiere de una tasa administrativa a pagar; además, cuando las partes contratantes expresan en la escritura pública la intención de constituir la servidumbre, se evidencia que aquella es su voluntad, por ende, ya no se requerirá mayor tramitación. Por tal motivo, la doctrina del título o contratos de efectos reales se posiciona como la forma más apta para la constitución de este tipo de gravámenes.

2.1.5 La escritura pública

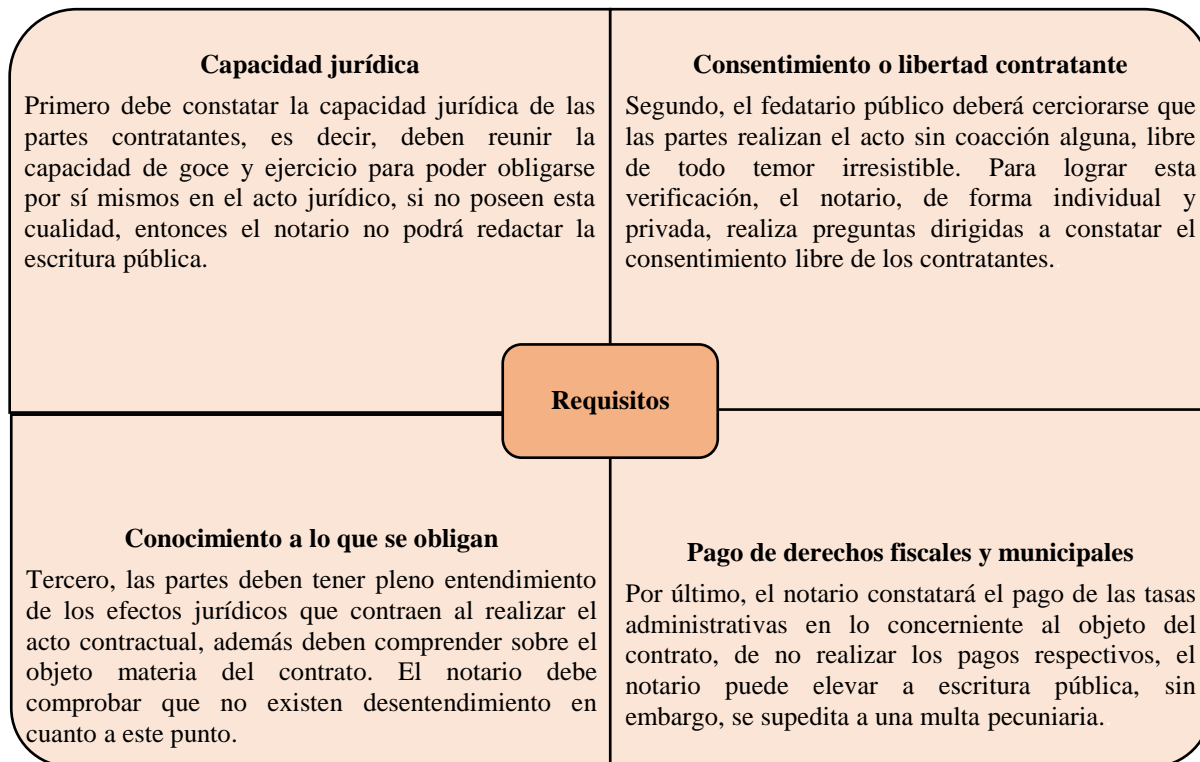
La escritura pública es un documento cuyo contenido refleja la voluntad y el consentimiento libre, sin coacción ni disenso, plasmado por las partes que realizan el acto o negocio jurídico ante una autoridad debidamente designada, en este caso, un notario. La escritura pública se constituye del mismo acto o contrato más la declaración de voluntad del notario al plasmar su firma y sello en los escritos presentados. De esta forma, y a criterio de Meneses (2022) afirma que los instrumentos públicos son documentos notariales encaminados a cumplir las formalidades que la ley prescriba. (p. 492)

Para adquirir la característica de instrumento público se precisa de acudir ante un notario público para que, en su facultad de advenir, otorgue autenticidad y veracidad al contenido del documento privado y lo adjunte a los demás requisitos solicitados para esta acción. De acuerdo con la Ley Notarial ecuatoriana en el artículo 27 se establecen cuáles son los

requisitos que el notario debe verificar antes de elevar el documento privado a escritura pública. Estos requisitos son:

Tabla 1

Requisitos para realizar escritura pública



Elaborado por: Cristopher Palma y Allan Aquino

Fuente: Ley Notarial, artículo 27

2.1.6 Documento privado

Una vez detallada la escritura pública, se requiere mencionar que su opuesto es el documento privado, más que opuesto, el documento privado existe de forma previa a mutar en escritura pública cuando las partes así lo decidan, esto significa que, en principio sólo lo realizan las partes sin necesidad de otorgarlo ante notario público para otorgarle veracidad o autenticidad, de ser este el caso, sólo tendrá validez para las partes que lo suscriban y tengan la capacidad necesaria.

Esta clase de documentos, en la actualidad, no constituyen un antecedente para la adquisición o constitución de algún bien o derecho; tanto en los países de Chile, España y Ecuador se requiere de instrumentos públicos para la creación de las servidumbres, no obstante, en las

servidumbres voluntarias, basta la ratificación de las partes sin mediar escritura pública para que se constituya y mantenga la servidumbre predial.

2.1.7 Antecedentes históricos de las servidumbres prediales

Las servidumbres tienen su origen en el Derecho Romano, en el instante que se evidenció la necesidad de ejercer todas las facultades dadas por el dominio sobre aquellos bienes que se encontraban en una posición de desventaja por su difícil acceso, en este contexto, nace como solución la servidumbre predial. En este orden de contenido Parraguez (2021) indica lo siguiente:

Los prácticos juristas romanos detectaron tempranamente esta necesidad; y luego del proceso histórico de distribución de las tierras entre las primitivas gens, idearon la solución de las servidumbres a las que denominaron servitutes praediorum para resaltar la idea de que tenían aplicación entre bienes inmuebles. (p. 622)

La servidumbre es un derecho real arraigado en la capacidad del propietario de una propiedad, típicamente un terreno o finca, para utilizar o beneficiarse de otro terreno. Este derecho impone restricciones al dominio del terreno que presta el servicio en beneficio del terreno que lo recibe. En muchos casos, la relación entre los propietarios está formalizada mediante un título legal, mientras que en otros casos puede basarse en indicaciones visibles. De acuerdo con Rosso (2018) en su artículo científico señala que la servidumbre, reconocida en el Código Civil, constituye una restricción al dominio que facilita el acceso a una propiedad (p. 181).

La doctrina reconoce que la servidumbre puede ser utilizada como un medio para imponer restricciones al dominio, es así que, Guerrero et al. (2023) resaltan que las servidumbres legales, como la de tránsito, son mecanismos legales que permiten la entrada a una propiedad (p. 739).

Este fragmento destaca la naturaleza y el papel de la servidumbre en el ámbito legal y en las relaciones de propiedad. La servidumbre, como se describe, es un derecho arraigado en la capacidad del propietario de un predio para beneficiarse o utilizar otra propiedad. Esencialmente, permite que una propiedad, típicamente un terreno o finca, pueda acceder a servicios o recursos de otra propiedad.

Se subraya, además, que este derecho impone restricciones al dominio del terreno que lo otorga, en favor del terreno que lo recibe. Esto significa que el propietario del terreno

serviente cede ciertos derechos sobre su propiedad para permitir el uso o beneficio por parte del propietario del terreno dominante.

La formalización de esta relación entre propietarios puede variar, desde títulos legales explícitos hasta indicaciones visibles que demuestran la existencia y los términos de la servidumbre.

Además, se menciona a Guerrero et al. (2023) quien enfatiza el papel de las servidumbres legales, como la de tránsito, como mecanismos específicos que permiten el acceso a la propiedad (p. 742).

Finalmente, se hace referencia a la doctrina que reconoce la servidumbre como un medio para imponer restricciones al dominio, lo que indica su importancia y utilidad en la regulación de las relaciones de propiedad.

En conjunto, este análisis resalta la naturaleza compleja y multifacética de la servidumbre en el contexto legal y de propiedad, mostrando su importancia como un instrumento para regular y facilitar el uso y disfrute de la propiedad de forma limitada, donde las restricciones impuestas son de carácter perpetuo hasta que finalice la necesidad o se decida extinguirla en caso de ser voluntarias constituidas de mutuo acuerdo por los propietarios de los predios o fundos.

2.1.8 Características de las servidumbres

Las servidumbres, al igual que el resto de los derechos reales, poseen aspectos que son específicos de su naturaleza, en este sentido, las características de las servidumbres se derivan del Código Civil y son desarrolladas de forma extensiva por la doctrina civilista que, a través de los años, ha perfeccionado y extendido la explicación de manera pormenorizada del desarrollo y avance de este gravamen predial.

La existencia de varias clases de características conlleva a la división de estos aspectos relevantes, en este sentido, algunas características son de naturaleza general, mientras que otras se aplican a tipos específicos, para esto es indispensable identificar y detallar de forma esquematizada cuáles son los aspectos diferenciadores de las servidumbres prediales dependiendo de su función o naturaleza.

Tabla 2
Características de las servidumbres

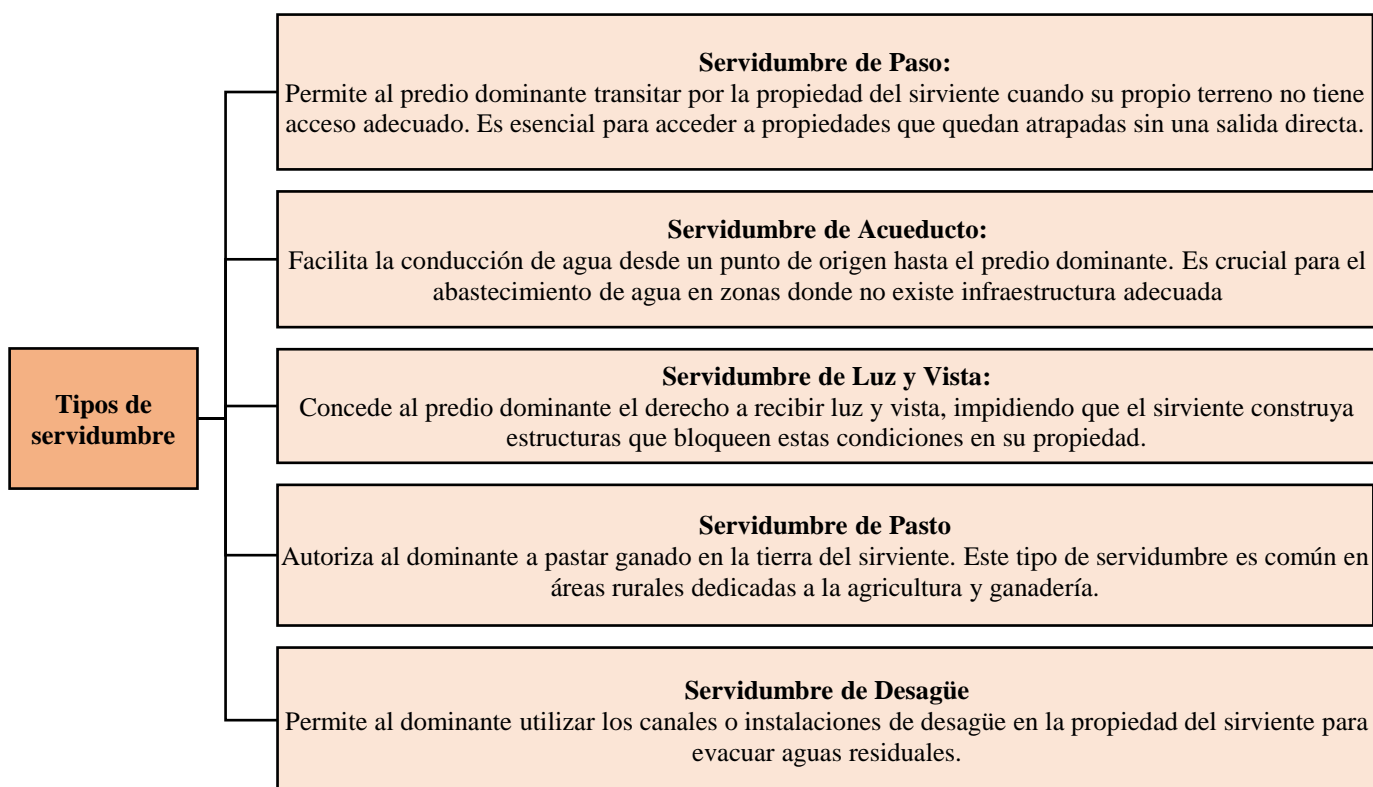
<p align="center">Inseparables</p> <p>Las servidumbres están permanentemente ligadas a la finca a la que pertenecen, ya sea de manera activa o pasiva, según lo establecido en el artículo 534 del Código Civil.</p>	<p align="center">Derecho real</p> <p>Se trata de un derecho real que implica un dominio sobre una finca o inmueble, considerado como un activo patrimonial.</p>
<p>Características de las servidumbres</p>	
<p align="center">Limitado</p> <p>El derecho real representado por las servidumbres tiene restricciones en relación con el derecho de propiedad, ya que se aplica únicamente a una parte específica de la propiedad.</p>	<p align="center">Carácter predial</p> <p>Las servidumbres recaen sobre las fincas, ya que el beneficiario aprovecha una parte específica de éstas para su beneficio.</p>

Elaborado por: Cristopher Palma y Allan Aquino
Fuente: Código Civil

2.1.9 Tipos de servidumbre en Ecuador

Los tipos principales de servidumbre en Ecuador incluyen:

Tabla 3
Tipos de servidumbre en Ecuador

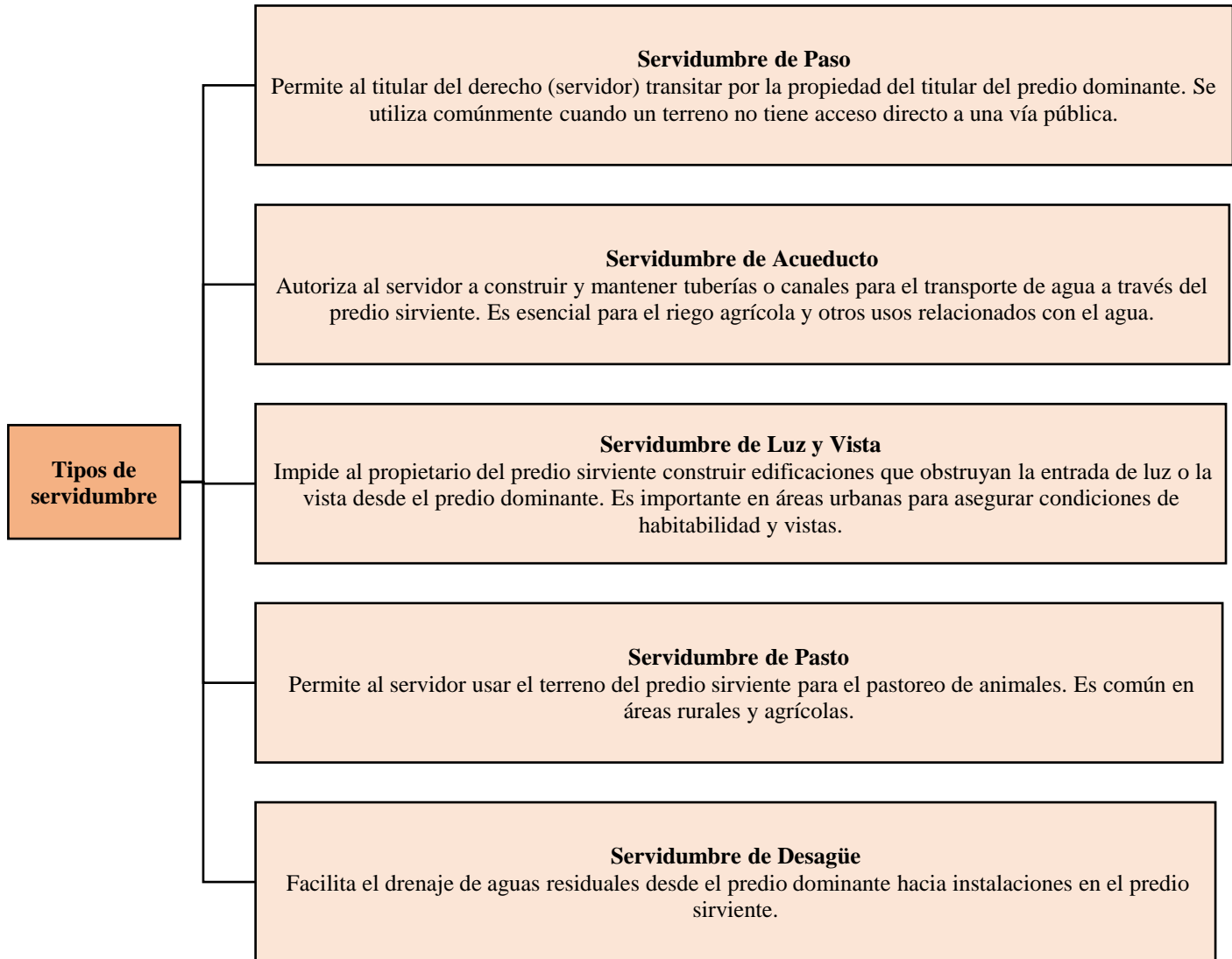


Elaborado por: Cristopher Palma y Allan Aquino
Fuente: Código Civil del Ecuador

2.1.10 Tipos de servidumbre en Chile

En Chile, las servidumbres están reguladas principalmente por el Código Civil y pueden clasificarse en varios tipos, cada uno con características específicas:

Tabla 4
Tipos de servidumbre en Chile



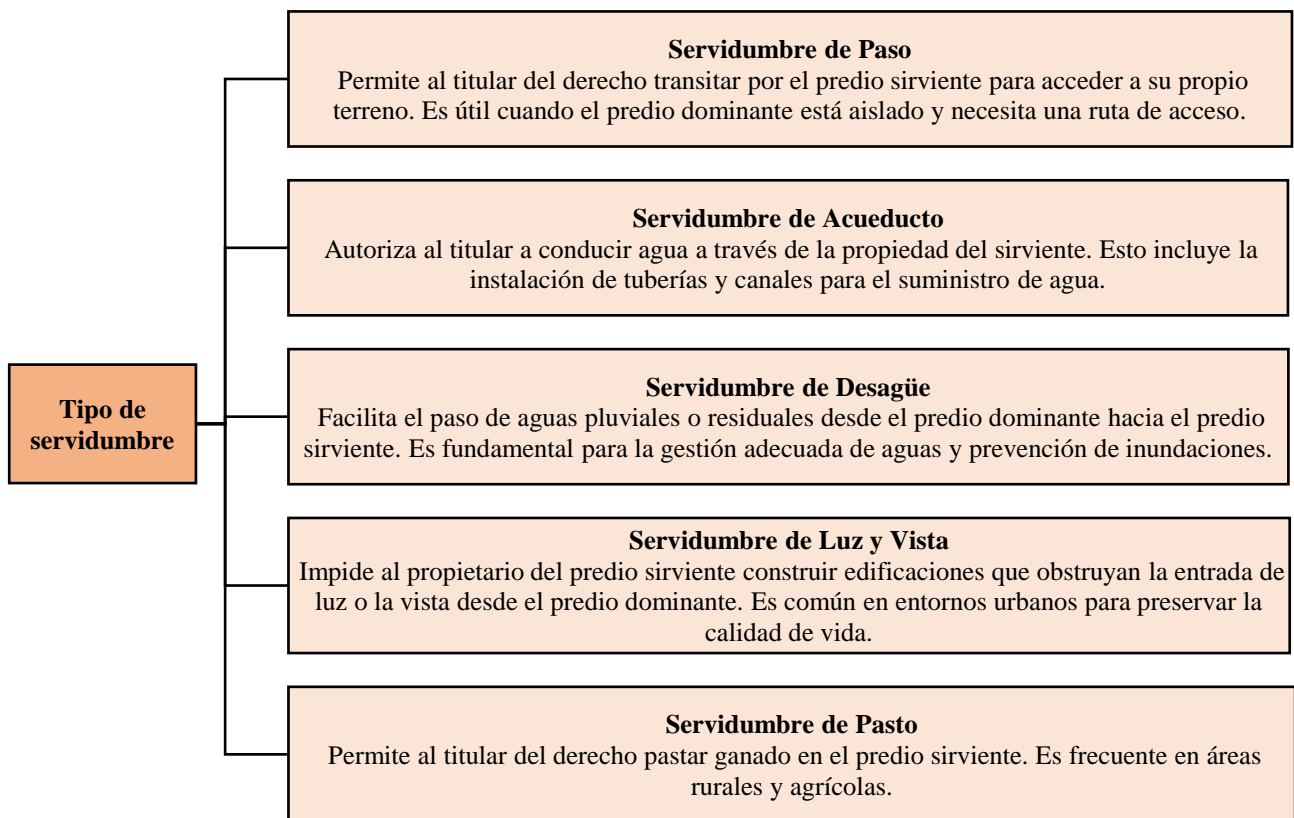
Elaborado por: Christopher Palma y Allan Aquino

Fuente: Código Civil de Chile

2.1.11 Tipos de servidumbre en España

En España, el régimen de servidumbre está regulado por el Código Civil, que clasifica diferentes tipos de servidumbre según sus características y finalidades. Los principales tipos son:

Tabla 5
Tipos de servidumbre en España

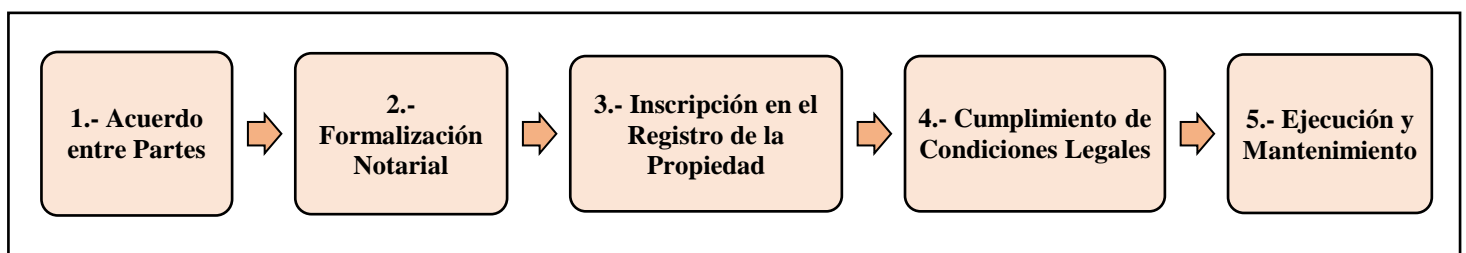


Elaborado por: Cristopher Palma y Allan Aquino
Fuente: Código Civil de España

2.1.12 Constitución de las servidumbres en el Ecuador

En Ecuador, la constitución de las servidumbres está regulada por el Código Civil, desde el artículo 859 al 932, los mismos que establecen los principios básicos y procedimientos para su creación y funcionamiento. A continuación, se detalla el proceso general para constituir una servidumbre:

Tabla 6
Constitución de las servidumbres en el Ecuador



Elaborado por: Cristopher Palma y Allan Aquino
Fuente: Código Civil del Ecuador

El acuerdo entre las partes implica un proceso detallado, donde el propietario del predio dominante y el propietario del predio sirviente establecen las bases de la servidumbre, debiendo formalizarse mediante un contrato que estipule los derechos y obligaciones de cada parte involucrada. Esta formalización del acuerdo precisa ser documentada de manera oficial a través de la escritura pública, un acto que se realiza ante notario público.

Después de haber establecido y formalizado el acuerdo mediante escritura pública, el siguiente paso es la inscripción de la servidumbre en el Registro de la Propiedad. Esta inscripción no solo sirve como un registro público de la existencia de la servidumbre, sino que también asegura que tenga efectos frente a terceros.

La constitución de la servidumbre no es sólo un acto voluntario entre las partes y formalización notarial; también implica un estricto cumplimiento de las disposiciones legales establecidas en el Código Civil ecuatoriano. Estas disposiciones regulan diversos aspectos de la servidumbre, tales como su extensión, uso y mantenimiento. El cumplimiento de estas condiciones legales es obligatorio para garantizar que la servidumbre funcione correctamente y de acuerdo a lo establecido en la normativa vigente.

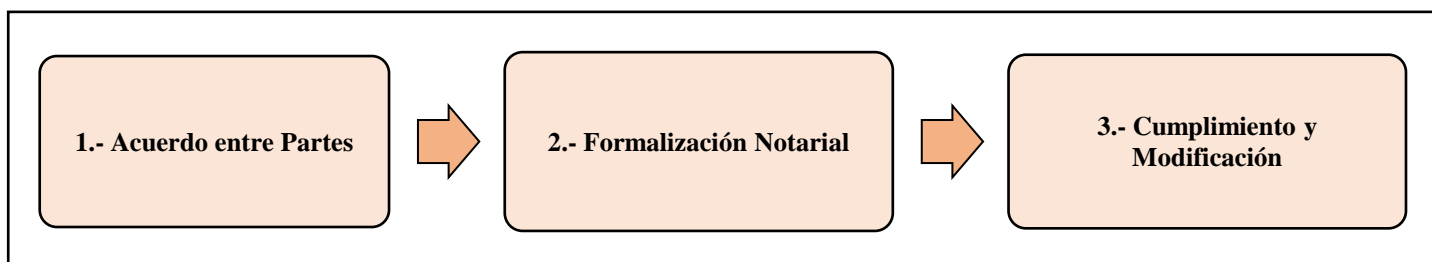
Además de la inscripción y el cumplimiento de las disposiciones legales, la ejecución y el mantenimiento de la servidumbre son responsabilidades conjuntas de ambas partes involucradas.

2.1.13 Constitución de las servidumbres en Chile

En Chile, la constitución de las servidumbres está regulada principalmente por el Código Civil. A continuación, se presenta un resumen del proceso y requisitos para establecer una servidumbre:

Tabla 7

Constitución de las servidumbres en Chile



Elaborado por: Christopher Palma y Allan Aquino
Fuente: Código Civil de Chile

La constitución de una servidumbre en Chile comienza con un acuerdo entre el propietario del predio dominante, quien se beneficia del uso de la servidumbre, y el propietario del predio sirviente, que permite dicho uso sobre su terreno.

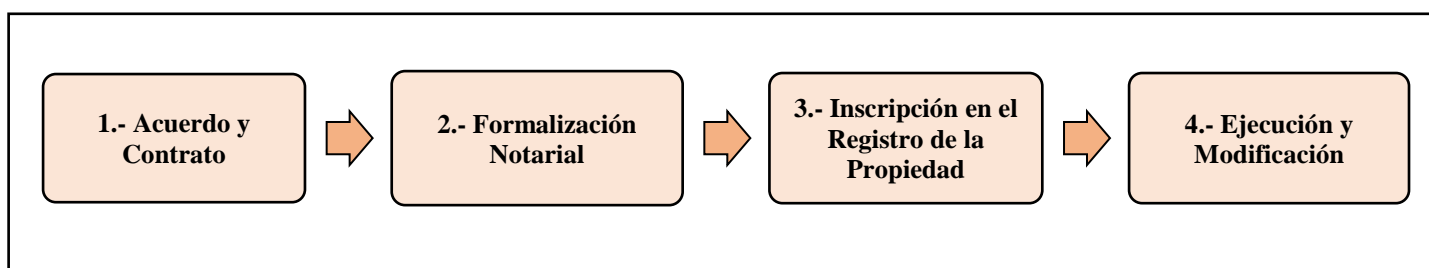
Una vez que el acuerdo inicial se ha alcanzado, lo siguiente en realizar es la formalización notarial. Esto implica que el acuerdo de servidumbre sea establecido mediante una escritura pública que detalle el uso de la servidumbre, los límites de ésta, y las obligaciones y derechos de ambas partes.

Después de formalizarse mediante escritura pública, la servidumbre ya constituida debe ser respetada y cumplida según los términos establecidos en el contrato, ambas partes deben adherirse a lo acordado en términos de uso y limitaciones de la servidumbre. Si en algún momento surge la necesidad de modificar los términos de la servidumbre, ya sea por cambio de circunstancias o por acuerdo mutuo, cualquier modificación debe ser también registrada siguiendo el procedimiento establecido.

2.1.14 Constitución de las servidumbres en España

En España, la constitución de las servidumbres está regulada por el Código Civil. A continuación, se presenta un resumen clave sobre cómo se constituyen las servidumbres en el país:

Tabla 8
Constitución de las servidumbres en España



Elaborado por: Christopher Palma y Allan Aquino
Fuente: Código Civil de España

En primer lugar, se destaca la importancia del acuerdo y contrato entre las partes. Este contrato debe especificar de forma detallada la extensión y el uso permitido de la servidumbre, además de los deberes inherentes a esta.

En segundo lugar, la formalización notarial implica la creación de una escritura pública ante un notario. Esta escritura es un documento que puede ser utilizado en caso de litigio.

En tercer lugar, la inscripción en el registro de la propiedad es un componente crucial del proceso. Esta inscripción hace que la servidumbre sea oponible a terceros, es decir, asegura que cualquier persona que consulte el registro sea consciente de la existencia de la servidumbre y respete los derechos establecidos.

Por último, la importancia de la ejecución y modificación de las servidumbres según los términos acordados. Todo cambio en las condiciones de la servidumbre, ya sea una modificación o una extinción, debe ser también registrado formalmente para mantener la protección legal.

2.1.15 Extinción de las servidumbres en el Ecuador, Chile y España

Entre las principales causales de extinción de las servidumbres tanto en Ecuador, Chile y España, se consideran las siguientes:

- a) **Desaparición del Predio Dominante o Sirviente:** La servidumbre se extingue si el predio dominante o el predio sirviente se destruyen completamente y no queda ninguno de los dos.
- b) **Cesación del Uso:** Si el uso de la servidumbre se ha cesado de manera continua y por un período prolongado, puede extinguirse, siempre que el uso sea necesario para el predio dominante.
- c) **Mutuo Acuerdo:** Las partes involucradas pueden acordar la extinción de la servidumbre.
- d) **Confusión:** Cuando las propiedades de predio dominante y sirviente se unen en una sola entidad, la servidumbre puede extinguirse.
- e) **Cambio de Circunstancias:** Si el uso de la servidumbre se vuelve imposible debido a un cambio en las circunstancias que hace que ya no se pueda utilizar, la servidumbre puede extinguirse.
- f) **Renuncia del propietario del predio dominante:** Cuando el titular de la servidumbre decide renunciar a este derecho.
- g) **Consolidación:** Se produce cuando el predio dominante y el predio sirviente pasan a pertenecer al mismo propietario.

- h) **Pérdida del objeto:** Si el predio sirviente deja de existir o no puede seguir cumpliendo con la servidumbre.
- i) **Resolución judicial:** Una sentencia judicial puede extinguir una servidumbre si se demuestra que ha dejado de cumplir su función.

Las causales de extinción de las servidumbres en Ecuador, Chile y España reflejan principios jurídicos fundamentales que buscan equilibrar los derechos de los propietarios y la utilidad de la servidumbre. La desaparición de los predios dominante o sirviente subraya la relación física esencial entre los inmuebles involucrados: sin uno de ellos, la servidumbre pierde su razón de ser. Asimismo, la cesación del uso continuo de la servidumbre demuestra que esta debe cumplir una función práctica; cuando deja de hacerlo, su extinción es procedente para evitar cargas innecesarias sobre el predio sirviente.

Otras causales, como el mutuo acuerdo y la renuncia del propietario del predio dominante, destacan la importancia de la autonomía de la voluntad de las partes en la modificación o extinción de estos derechos reales. La confusión y la consolidación, por otro lado, reflejan que cuando ambos predios pertenecen al mismo propietario, ya no existe una justificación para mantener la servidumbre. Finalmente, la resolución judicial y la pérdida del objeto aseguran que las servidumbres pueden adaptarse a nuevas circunstancias, garantizando que estas no se mantengan si ya no cumplen su función o se vuelven imposibles de ejecutar.

2.1.16 Alcance y limitaciones de las servidumbres en el Ecuador, Chile y España

En primer lugar, el alcance de las servidumbres en Ecuador, Chile y España se fundamenta en la posibilidad de establecer tanto servidumbres voluntarias como legales. Las servidumbres voluntarias derivan de acuerdos privados entre las partes, permitiendo flexibilidad en los términos del derecho otorgado. Las servidumbres legales, por otro lado, son impuestas por la ley en casos específicos, como en la servidumbre de paso, la cual es esencial para garantizar el acceso a propiedades enclavadas. El titular del predio dominante adquiere derechos significativos sobre el predio sirviente, que pueden incluir el paso, la conducción de aguas y otros beneficios esenciales para el uso del predio dominante.

En segundo lugar, las limitaciones de las servidumbres en Ecuador, Chile y España reflejan un equilibrio entre los derechos del propietario del predio dominante y la protección de los intereses del predio sirviente. La proporcionalidad y la necesidad son principios clave que garantizan que las servidumbres no excedan lo estrictamente necesario para cumplir su

función. Esto implica que cualquier uso o beneficio otorgado al predio dominante debe estar en concordancia con los términos acordados o impuestos por la ley, y no generar una carga excesiva o innecesaria sobre el predio sirviente.

Por otra parte, los derechos del propietario del predio sirviente se salvaguardan a través de mecanismos legales que le permiten exigir que la servidumbre se ejerza de la manera menos perjudicial posible. Además, la extinción de la servidumbre por no uso es una medida que impide que las cargas perpetúen indefinidamente si no se están utilizando. Sin embargo, el dueño del predio sirviente sigue teniendo todos los derechos no afectados por la servidumbre, lo que garantiza que su propiedad no se vea indebidamente limitada más allá de lo establecido legalmente.

2.1.17 Modos de adquirir el dominio de los bienes

Los modos de adquirir el dominio de los bienes son las diferentes formas por las que se logra obtener la propiedad de las cosas, estas pueden ser muebles, inmuebles, corporales o incorporeales. Las cosas muebles son las que pueden trasladarse de un sitio a otro, es decir, “Son aquellos bienes que, por su naturaleza, estructura o funcionalidad, no están determinados a permanecer en un solo lugar” (Betancur, 2020, p. 30). Por ejemplo: Los automóviles o cualquier otro objeto susceptible a esta característica, incluso los semovientes, como el ganado, son considerados bienes muebles.

Aquella clase de bienes muebles se dividen en fungibles y no fungibles, que a criterio de Serrano (2018) afirma que: “Esta es una clasificación exclusiva de los bienes muebles porque se entiende que los predios no pueden agotarse con su uso, ni mucho menos consumirse físicamente hasta desaparecer” (p. 32).

Los bienes muebles fungibles son aquellos que se destruyen o se desgastan con el primer uso; el Código Civil, a modo de ejemplificación, establece a las especies monetarias, el dinero, que al momento de utilizarlo deja de estar en poder de su titular, entendiendo esto como el desgaste del bien. Por otra parte, los bienes muebles no fungibles son aquellos que no se desgastan con su uso, como los predios o terrenos cuya permanencia es indiscutible.

Ahora, los bienes inmuebles son aquellos que no se pueden trasladar del sitio en donde se encuentren, también reciben el término de bienes raíces. “Esencialmente comprenden las tierras que por su naturaleza armonizan de mejor manera con la definición” (Betancur, 2020, pág. 23). Por ejemplo, los fundos, los predios y las viviendas ya construidas; además, los

objetos de la naturaleza como los árboles se reputan inmueble siempre que continúen adheridas al suelo.

Respecto a los bienes corporales, se refieren a las cosas materiales que pueden ser susceptibles y percibidos por los sentidos, a esta clasificación pertenecen los bienes muebles e inmuebles. En este sentido, los bienes incorporeales son los derechos reales y personales.

2.1.18 La tradición

Por último, se encuentra la tradición, institución indispensable donde recae el estudio investigativo. “La tradición entre vivos es el modo de adquirir el dominio, por el cual una persona llamada tradente entrega de manera onerosa o gratuita un bien corporal o incorporal a otra persona conocida como adquiriente” (Serrano, 2023, pág. 168).

Este concepto se encuentra recogido en el artículo 686 del Código Civil ecuatoriano, consiste en la entrega de una cosa que el propietario de ella llamado tradente o su mandatario hace a una tercera persona conocida como adquiriente.

Al requerir de la intervención de dos o más personas se convierte en un acto jurídico bilateral, es decir, la voluntad expresa de querer realizar el negocio. De aquí surgen los requisitos para realizar la tradición de los bienes.

2.1.19 Requisitos para la tradición

Para lograr esta entrega del bien se necesita que, por una parte, el tradente tenga la intención y se encuentre facultado para hacerlo, esto último se refiere a lo siguiente:

❖ El tradente debe tener la propiedad del bien a transferir

Para que la tradición surta el efecto jurídico deseado, el bien a transferir debe estar bajo el dominio del tradente, caso contrario la propiedad no se traspasa a una tercera persona. Estos eventos resultan relevantes, puesto que, en nuestro sistema jurídico se admite la venta de cosa ajena en el artículo 1.754 de la norma civil.

Cuando ocurre la venta de cosa ajena, el vendedor quien funge como tradente no transfiere más derechos que los que él tenga sobre el bien tradido, artículo 698, esto significa que, si el tradente es sólo un poseedor, al momento de realizar la tradición, sólo transfiere la posesión mas no el dominio del bien. En esta hipótesis, el propietario perjudicado tiene la acción reivindicatoria para recuperar la posesión del bien o ratificar la venta.

❖ **El tradente puede ser interpuesta persona legalmente facultada**

Al realizar la tradición, la persona que funge como tradente puede tratarse del propietario de forma personal o a través de un tercero que cuente con el poder suficiente para realizar el acto jurídico, en ambas circunstancias la tradición es válida y surte el efecto de transferir el dominio. Aquella tercera persona es el representante legal o el mandatario del propietario del bien.

❖ **Elemento subjetivo: Voluntad y capacidad**

La voluntad o consentimiento es la intención del tradente en transferir la propiedad, intención que no debe adolecer de vicios del consentimiento. Este ámbito sólo ocurre cuando se realiza una venta libre de fuerza, porque al momento que se ejecuta una venta forzada en subasta el propietario jamás otorgará su consentimiento, razón por la que, el juez actúa como tradente en estos casos.

La capacidad es indispensable para realizar la tradición, al ser un negocio jurídico se solicita que tanto el adquirente como el tradente tengan capacidad de goce y ejercicio, no obstante, si una de las partes no tiene capacidad de ejercicio el consentimiento de este último puede ser suplido por la venia del juez, quien autoriza la venta o compra del bien y su posterior tradición bajo estos parámetros.

❖ **Elemento objetivo**

El elemento objetivo se refiere a la existencia del bien y del título constitutivo del mismo, puesto que, no se puede transferir algo que no existe al momento de realizar el negocio jurídico.

Respecto al título constitutivo, “En el caso de la tradición el título se separa claramente como antecedente lógico de la tradición: se entrega la cosa porque hay que entregarla, porque existe la obligación de hacerlo” (Larrea, 2008, pág. 247).

2.1.20 La tradición en la legislación chilena

El concepto de la tradición, en el código civil chileno, hace alusión a una institución jurídica que tiene su justificación en la entrega que hace el propietario de una cosa a otra persona que tiene la intención y voluntad de recibirla, junto a ello se establecen los requisitos imprescindibles para tradir un bien o un derecho real.

El Código Civil chileno y sus antecedentes franceses conciben a la tradición como un modo adquisitivo de dominio, no solo de bienes corporales, sino también de bienes incorporeales, donde se sitúan los derechos reales, de esta forma logran copar un amplio ámbito, otorgando facultades a la tradición para que extienda y surta sus efectos jurídicos en cualquiera de las clasificaciones de los bienes.

La legislación chilena, en su finalidad de abarcar el campo jurídico de la tradición, detalla los derechos reales que deben inscribirse mediante aquella institución o figura jurídica en el registro del conservador, de esta forma, se encuentra la tradición de las servidumbres que requiere del título constitutivo como antecedente que legitima los posteriores actos jurídicos en sede notarial. La situación no es de poca importancia, puesto que, mediante esta doctrina se agiliza y se simplifica el proceso de constitución de servidumbres.

2.1.21 La tradición en la legislación española

El acto jurídico de la tradición en España se encuentra establecido de forma superflua, es decir, no se enfatiza en concebir o desarrollar en mayor medida a esta figura jurídica, sin embargo, esto no significa que existan deficiencias normativas, puesto que, existen normas supletorias que complementan de forma tácita a la tradición.

El artículo 609 del Código Civil español es el único artículo que, en su parte final, hace mención a la tradición al establecer que es un modo adquisitivo de dominio que requiere de una causa remota o un título.

El vano interés por desarrollar esta institución jurídica no refleja problemática alguna en el sistema español, aspecto de gran interés al conocer que es una figura indispensable para la transferencia del dominio.

En este sentido, España cuenta con la Ley Hipotecaria que siguiendo el tenor del artículo 1, de la norma ibidem, tiene como objeto establecer y definir los títulos que requieren de inscripción en el registro de la propiedad. En otras palabras, la Ley Hipotecaria al tratar sobre NMJJ el registro de títulos hace alusión a la tradición de forma tácita.

2.1.22 La tradición de las servidumbres en Ecuador, Chile y España

La tradición de las servidumbres en Ecuador se refiere al proceso de transferencia o transmisión de estos derechos reales sobre el predio de un propietario a otro. Este proceso se rige por las disposiciones legales establecidas en el Código Civil ecuatoriano.

La tradición de las servidumbres puede realizarse de forma voluntaria, mediante un acuerdo entre las partes involucradas, o de manera forzosa, por ejemplo, mediante la prescripción adquisitiva de servidumbres.

En el contexto de la tradición de las servidumbres en Ecuador, es fundamental seguir los procedimientos y requisitos legales establecidos para garantizar la validez y eficacia de la transferencia de estos derechos reales.

En Chile, la tradición de las servidumbres se refiere al proceso de transferencia o transmisión de un derecho real de servidumbre de un propietario a otro. Según el Código Civil chileno, este proceso se realiza únicamente mediante escritura pública, la cual debe ser materializada ante un notario público, quien otorgará la validez y certeza de que el acto realizado ante su presencia cumple con todos los requisitos.

En España, la tradición de las servidumbres se refiere al proceso mediante el cual se efectúa la transferencia de un derecho real de servidumbre de un propietario a otro. Esta transferencia se lleva a cabo mediante escritura pública y su inscripción en el Registro de la Propiedad correspondiente. La tradición es esencial para garantizar la validez y la oponibilidad frente a terceros de los derechos reales sobre las servidumbres en España, caso contrario se tendrá como no constituida.

2.2 Marco legal

2.2.1 Constitución de la República del Ecuador

El Ecuador junto a la normativa constitucional celebrada en la ciudad de Montecristi y promulgada el 28 de septiembre del año 2008 tras el referéndum popular, donde la población ecuatoriana decidió aprobar la redacción del nuevo articulado, estableciendo un nuevo paradigma y corriente constitucionalista que reconoce a la naturaleza como sujeto de derechos, convirtiendo al Ecuador en el primer país en otorgar carácter constitucional a la naturaleza, además de garantizar y proteger los derechos individuales y colectivos.

La Constitución se encuentra estructurada en dos amplios segmentos que rigen aspectos particulares, primero se encuentra la parte dogmática donde se positivizan los derechos y obligaciones que orientan al ordenamiento jurídico; y, segundo, la parte orgánica donde se establece la estructura y funciones del Estado, además de la forma de gobierno y los organismos de control que deben cumplir con su misión y visión social.

Los cambios que generó se reflejan en la mayor cantidad de atributos incorporados, los mismos que se otorgan a la ciudadanía para la defensa de sus intereses y de terceros, con esto se evidencia el objeto de la norma suprema. Ahora la población del Ecuador tiene un rol imprescindible en la toma de decisiones sin exclusión de ningún tipo, ante lo cual las funciones del Estado deben realizar su gestión laboral con miras al bien común, buscando alcanzar el buen vivir.

Derechos de libertad

Art. 66.- Se reconoce y garantizará a las personas:

26. El derecho a la propiedad en todas sus formas, con función y responsabilidad social y ambiental. El derecho al acceso a la propiedad se hará efectivo con la adopción de políticas públicas, entre otras medidas.

La propiedad o dominio debe ser comprendido desde sus diferentes aristas, es así que, puede existir derecho de propiedad sobre bienes tangibles e intangibles, los primeros refiriéndose a cosas materiales, y los segundos recaen sobre la titularidad que una persona ostenta frente a los derechos reales como las servidumbres.

La forma de propiedad existente sobre los derechos reales hace posible que su titular pueda ejercer y hacer efectivas las acciones correlativas al mismo, de esta forma, el Estado otorga las medidas adecuadas en los cuerpos normativos con el fin de garantizar y reconocer el derecho a la propiedad en sus diferentes formas.

Régimen de competencias

Art. 265.- El sistema público de registro de la propiedad será administrado de manera concurrente entre el Ejecutivo y las municipalidades.

El registro de la propiedad, siendo una institución pública, se encuentra supeditada a los gobiernos autónomos municipales junto a la Ley de Registro y el reglamento interno, teniendo la finalidad de inscribir los diversos títulos y documentos relativos a la propiedad de bienes inmuebles, además de los derechos derivados de esta misma clase de bienes.

Con lo antes expuesto, se conforma una base de datos donde se encuentra la información concerniente a los bienes inmuebles y sus propietarios, con ello se logra emitir los certificados e historiales de dominio correspondientes cuando sean solicitados.

2.2.2 Código Civil Ecuatoriano

El Código Civil de Ecuador establece las normas que regulan las relaciones entre particulares en el país, con un total de 2.424 artículos distribuidos en un título preliminar y cuatro libros que cubren: primero, las personas; segundo, los bienes y su propiedad; tercero, sucesiones por causa de muerte y donaciones; y cuarto, las obligaciones y contratos en general.

La primera versión del Código Civil fue aprobada por el Congreso de Ecuador el 4 de diciembre de 1860, entrando en vigor el 1 de enero de 1861. Desde su promulgación, ha sido objeto de múltiples reformas, las cuales han sido recopiladas en ocho ediciones: la primera en 1860; la segunda en 1871; la tercera en 1889; la cuarta en 1930; la quinta en 1950; la sexta en 1956, siendo publicada en 1960; la séptima en 1970; y la octava en 2005, que es la vigente.

La octava edición de 2005 incluyó importantes reformas, como la eliminación del matrimonio para menores de edad y la legalización del matrimonio igualitario mediante la modificación del artículo 81, que ahora define el matrimonio como un contrato solemne entre dos personas para vivir juntas y apoyarse mutuamente. El Código Civil de Ecuador se basa en el Código Civil de Chile, elaborado por Andrés Bello, lo que genera similitudes con las legislaciones de otros países influenciados por la tradición civilista chilena, como Colombia y Panamá.

De las cosas incorpóreas

Art. 595.- Derecho real es el que tenemos sobre una cosa sin respecto a determinada persona. Son derechos reales el de dominio, el de herencia, los de usufructo, uso o

habitación, los de servidumbres activas, el de prenda y el de hipoteca. De estos derechos nacen las acciones reales.

Los derechos reales, también conocidos como derechos sobre las cosas, son de efecto erga omnes, afectan a toda persona que tenga o quiera tener relación con aquel bien sujeto a estos derechos.

La concepción antes expresada, se sustenta en el hecho que, recaen sobre bienes muebles o inmuebles, es decir, tienen un carácter patrimonial, esta es la particularidad que destaca. De esta forma se permite que los derechos en mención sean oponibles ante terceras personas y justiciables ante las unidades judiciales o se sujeten a los métodos alternativos de solución de conflicto ante desavenencias entre los interesados.

Del dominio

Art. 600.- Sobre las cosas incorpóreas hay también una especie de propiedad. Así, el usufructuario tiene la propiedad de su derecho de usufructo.

La propiedad no sólo se encuentra presente en los bienes corporales o materiales, existe una forma de dominio en las cosas incorpóreas o intangibles, por tal motivo, los derechos reales se encuentran bajo la administración de sus propietarios, quienes pueden disponer de ellos sin respecto a determinada persona.

De la tradición

Art. 686.- La tradición es un modo de adquirir el dominio de las cosas, y consiste en la entrega que el dueño hace de ellas a otro, habiendo, por una parte, la facultad e intención de transferir el dominio, y por otra, la capacidad e intención de adquirirlo.

Lo que se dice del dominio se extiende a todos los otros derechos reales.

La transferencia de dominio se puede realizar mediante varios modos, en este particular, la tradición es la forma más prevista y utilizada para conseguir este objetivo.

La tradición es una formalidad requerida, la misma que se logra con la inscripción del título constitutivo en el registro de la propiedad, para ello, primero las partes contratantes deben acordar y expresar su voluntad, capacidad e intención de transferir y de recibir el bien, estos son requisitos imprescindibles sin los cuales no se transfiere la propiedad de las cosas o de los derechos reales.

Art. 687.- Se llama tradente la persona que por la tradición transfiere el dominio de la cosa entregada por él o a su nombre, y adquirente la persona que por la tradición adquiere el dominio de la cosa recibida por él o a su nombre.

En la tradición intervienen dos partes, las mismas que pueden estar compuestas por varias personas, es así que, el tradente es aquella persona que tiene el dominio del bien a tradir o el mandatario con poder especial y suficiente para poder realizar aquel acto jurídico.

Por otra parte, está el adquirente, esta persona también es conocida como comprador, puesto que busca adquirir el bien en mención, puede realizar el acto jurídico de forma personal o por interpuesta persona debidamente autorizada.

Art. 691.- Para que valga la tradición se requiere un título translativo de dominio, como el de venta, permuta, donación, etc.

La tradición requiere de un requisito previo, este es el título translativo, es decir, el antecedente próximo que legitima llevar a cabo el acto jurídico de la tradición. Este título debe tener la característica de escritura pública, para ello se requiere la intervención de un notario público que, una vez verificado los requisitos, la incorporará a su protocolo.

Cumplido con estos parámetros, los interesados se encuentran facultados para realizar la tradición del bien.

De las otras especies de tradición

Art. 702.- Se efectuará la tradición del dominio de bienes raíces por la inscripción del título en el libro correspondiente del Registro de la Propiedad.

De la misma manera se efectuará la tradición de los derechos de usufructo o de uso, de habitación o de servidumbre constituidos en bienes raíces, y del derecho de hipoteca.

En lo que respecta a bienes inmuebles o raíces, la tradición debe efectuarse en el registro de la propiedad que se encuentra supeditada a los gobiernos municipales de cada cantón.

La inscripción que se realiza es la materialización de la tradición, en otras palabras, se logra la transferencia de dominio del bien inmueble deseado. En este mismo sentido se logra la adquisición de ciertos derechos reales que deriven de bienes raíces, siendo las servidumbres prediales el ejemplo pertinente para este trabajo investigativo.

Art. 713.- La tradición de un derecho de servidumbre se efectuará por la inscripción de la escritura pública en que el tradente exprese constituirlo, y el adquirente aceptarlo. Esta escritura podrá ser la misma del acto o contrato.

Las servidumbres prediales, al ser un derecho real que recae sobre bienes raíces, necesitan inscribirse en el registro de la propiedad del cantón en donde se encuentre situado el bien,

para ello se precisa del título translativo de dominio, en otras palabras, la escritura pública que contiene el contrato realizado por las partes en donde se expresa la voluntad de constituir, transferir y adquirir dicho derecho real.

De las servidumbres

Art. 859.- Servidumbre predial, o simplemente servidumbre, es un gravamen impuesto sobre un predio en utilidad de otro predio de distinto dueño.

La servidumbre predial es entendida como un gravamen que afecta a un predio, sin embargo, esta afectación se encuentra en beneficio de otro bien raíz de diferente propietario. Este tipo de servidumbre establece una relación entre dos propiedades: Predio sirviente y Predio dominante.

Este gravamen puede incluir derechos como el de paso, uso de agua, o cualquier otro uso específico que beneficie al predio dominante. Es importante destacar que la servidumbre es inherente al terreno y no a los propietarios, por lo que se mantiene incluso si las propiedades cambian de dueño.

Art. 861.- Servidumbre continua es la que se ejerce o se puede ejercer continuamente, sin necesidad de un hecho actual del hombre, como la servidumbre de acueducto por un canal artificial que pertenece al predio dominante; y servidumbre discontinua la que se ejerce a intervalos más o menos largos de tiempo, y supone un hecho actual del hombre, como la servidumbre de tránsito.

Se distinguen dos formas de servidumbres, primero las continuas y segundo las servidumbres discontinuas. Esta clasificación es según su ejercicio, ambos tipos de servidumbre afectan la propiedad, pero de formas diferentes en cuanto a su ejercicio y dependencia de la intervención humana.

Respecto a las continuas son aquellas que se ejecutan de manera permanente y automática, aquí no es necesaria la intervención humana directa. La servidumbre de acueducto es un ejemplo claro, puesto que, el agua transita un ducto o canal que se origina en el predio sirviente, con destino al predio dominante, esto se realiza sin necesidad de una acción constante del propietario.

En lo concerniente a las discontinuas, esta forma de servidumbre requiere la intervención de una persona para su ejercicio, y se ejerce en momentos específicos. Un ejemplo típico es la

servidumbre de tránsito, donde el dueño del predio dominante necesita cruzar el predio sirviente a intervalos irregulares, por ejemplo, para acceder a una carretera o camino.

Art. 862.- Servidumbre positiva, es en general, la que sólo impone al dueño del predio sirviente la obligación de dejar hacer, como cualquiera de las dos anteriores; y negativa, la que impone al dueño del predio sirviente la prohibición de hacer algo que sin la servidumbre le sería lícito, como la de no poder elevar sus paredes sino a cierta altura.

Estas clasificaciones definen las obligaciones y limitaciones que afectan al propietario del predio sirviente, en este sentido se tiene lo siguiente:

Las servidumbres positivas son aquellas en la que el propietario del predio sirviente debe tolerar una acción del predio dominante, sin hacer nada al respecto. Un ejemplo es permitir el paso de un canal de agua. Aunque generalmente implica simplemente dejar hacer, en ciertos casos puede requerir acciones activas del dueño del predio sirviente, como se menciona en el Artículo 878.

Respecto a las servidumbres negativas, el dueño del predio sirviente no puede ejecutar ciertos actos, es decir, tiene una prohibición cuyo respeto es imprescindible para la correcta armonía y goce del derecho real, caso contrario, el dueño del predio perjudicado podrá ejercer las acciones legales que considere pertinentes.

Art. 863.- Servidumbre aparente es la que está continuamente a la vista, como la de tránsito cuando se hace por una senda o por una puerta especialmente destinada a él; e inaparente, la que no se conoce por una señal exterior, como la misma de tránsito cuando carece de estas dos circunstancias o de otras análogas.

En el presente, se establecen dos tipos de servidumbres, por un lado, las aparentes; y por otro, las inaparentes.

Las servidumbres aparentes son aquellas que se manifiestan visiblemente, es decir, puede ser identificada por distintivos externos. La servidumbre de tránsito cumple con esta característica cuando se realiza a través de un camino o una puerta designada específicamente para ese propósito. La visibilidad o las señales hacen evidente la existencia de la servidumbre.

En lo concerniente a las servidumbres inaparentes, se refieren a aquellas que no presentan indicadores externos que permitan identificar su existencia. En este sentido una servidumbre

de tránsito sería inaparente si no cuenta con un camino o una puerta visible. Esta falta de manifestación física o de señales exteriores dificulta el reconocimiento de la servidumbre.

En resumen, la diferencia principal radica en la visibilidad: la servidumbre aparente se identifica fácilmente, mientras que la inaparente no tiene manifestaciones visibles que la delaten.

Art. 864.- Las servidumbres son inseparables del predio a que activa o pasivamente pertenecen.

Las servidumbres están intrínsecamente ligadas al predio, ya sea que éste se beneficie de la servidumbre o esté gravado por ella, esto significa que una servidumbre no puede ser separada, vendida o transferida independientemente del predio al que pertenece. Si el predio dominante o sirviente cambia de propietario, la servidumbre sigue vinculada a la tierra y no al titular original de los derechos.

Art. 865.- Dividido el predio sirviente no varía la servidumbre que estaba constituida en él, y deben sufrirla aquel o aquellos a quienes toque la parte en que se ejercía.

Si el predio sirviente, esto es, la propiedad que soporta la carga de la servidumbre, se divide entre varios dueños, la servidumbre no se altera ni se extingue. La servidumbre sigue aplicándose sobre la parte del predio donde se ejercía, y todos los nuevos propietarios deben respetarla.

Lo antes establecido refuerza el principio de indivisibilidad de las servidumbres, garantizando la continuidad de la limitación en las porciones del predio sirviente afectadas, sin importar la subdivisión de la propiedad.

Art. 866.- Dividido el predio dominante cada uno de los nuevos dueños gozará de la servidumbre, pero sin aumentar el gravamen del predio sirviente. Así, los nuevos dueños del predio que goza de una servidumbre de tránsito no pueden exigir que se altere la dirección, forma, calidad o anchura de la senda o camino destinado a ella.

En caso de dividirse el predio dominante, cada nuevo propietario tendrá el derecho de gozar de la servidumbre originalmente establecida. Sin embargo, la servidumbre no puede ser modificada, es decir, aumentar la carga o gravamen sobre el predio sirviente. Esto significa que, aunque varios propietarios del predio dominante puedan usar la servidumbre, su uso no

puede exceder lo permitido originalmente ni incrementar las obligaciones o limitaciones sobre el predio sirviente.

Lo mencionado tiene su fundamento en la prohibición de beneficiarse a consecuencia del perjuicio de un tercero, se debe tener presente que, las servidumbres son una limitación al dominio, por lo tanto, toda modificación perjudica.

Art. 867.- El que tiene derecho a una servidumbre lo tiene igualmente a los medios necesarios para ejercerla. Así, el que tiene derecho de sacar agua de una fuente situada en la heredad vecina, tiene el derecho de tránsito para ir a ella, aunque no se haya establecido expresamente en el título.

Se tiene la presencia de un principio fundamental en las servidumbres, este es, la servidumbre no solo otorga el derecho principal, sino también los medios necesarios para su ejercicio. Esto significa que, si una persona tiene derecho a una servidumbre específica, tiene también implícitamente el derecho de utilizar los recursos necesarios para acceder a ese derecho. Este principio asegura que la servidumbre sea funcional y pueda ejercerse efectivamente, incluso cuando los detalles no estén explícitos en el título de la servidumbre.

Art. 868.- El que goza de una servidumbre puede hacer las obras indispensables para ejercerla; pero serán a su costa, si no se ha establecido lo contrario; y aun cuando el dueño del predio sirviente se haya obligado a hacerlas o repararlas, le será lícito exonerarse de la obligación, abandonando la parte del predio en que deban hacerse o conservarse las obras.

Los derechos y obligaciones relacionados con la ejecución de obras necesarias para ejercer una servidumbre se detallan y analizan a continuación.

Toda persona que tenga derecho a una servidumbre, también ostenta los mecanismos necesarios para lograr el disfrute y goce del mismo. Al ser este el beneficiario, todos los costos que se devenguen desde su constitución son responsabilidad del titular de la servidumbre.

Estas obras deben ser asumidas económicamente por el beneficiario de la servidumbre, a menos que haya un acuerdo previo que establezca lo contrario. Es decir, si no se ha especificado que el dueño del predio sirviente se hará cargo de las obras, el beneficiario deberá cubrir los costos.

Art. 870.- Las servidumbres, o son naturales, que provienen de la natural situación de los lugares, o legales, que son impuestas por la ley, o voluntarias, que son constituidas por un hecho del hombre.

Las servidumbres también cuentan con su clasificación atendiendo a su origen, estas pueden ser naturales, legales o contractuales, reflejando la diversidad de situaciones en las que pueden surgir los derechos sobre los predios.

En este sentido las servidumbres naturales no dependen de ningún acuerdo humano, sino que derivan de las características físicas del entorno, como la pendiente natural de un terreno que obliga a que las aguas fluyan de un predio a otro.

Las servidumbres legales son aquellas que la ley ordena para el beneficio de la comunidad o de ciertos individuos. Ejemplos de esto incluyen servidumbres para el paso de líneas eléctricas o de agua, donde la ley obliga a ciertos predios a permitir la instalación o acceso por el bienestar general.

Las servidumbres voluntarias son creadas por un acuerdo entre los propietarios de los predios involucrados. Es decir, son fruto de la voluntad de las partes y se establecen mediante un contrato u otro acto jurídico, como permitir el paso a través de un predio.

De las servidumbres legales

Art. 885.- Si concedida la servidumbre de tránsito en conformidad a los artículos precedentes, llega a no ser indispensable para el predio dominante, por la adquisición de terrenos que le dan un acceso cómodo al camino, o por otro medio, el dueño del predio sirviente tendrá derecho para pedir que se le exonere de la servidumbre, restituyendo lo que, al establecerse ésta, se le hubiere pagado por el valor del terreno.

En el instante que una servidumbre de tránsito pierde la razón por la que se constituyó, es decir, el predio dominante obtiene otra forma de acceder a su propiedad, el dueño del predio que soportaba el gravamen puede solicitar la exoneración de dicha servidumbre, en otras palabras, la extinción.

Para que esto ocurra, el dueño del predio sirviente debe devolver lo que se le haya pagado inicialmente por el terreno que fue utilizado para establecer la servidumbre. Este reembolso refleja el valor del terreno en el momento en que se constituyó la servidumbre, evitando así que el predio dominante continúe beneficiándose de un derecho que ya no es necesario.

En resumen, el artículo establece un mecanismo para equilibrar los derechos entre el dueño del predio dominante y el dueño del predio sirviente cuando las circunstancias que justificaron la servidumbre cambian.

Art. 917.- La servidumbre legal de luz tiene por objeto dar luz a un espacio cualquiera, cerrado y techado; pero no el de darle vista sobre el predio vecino, esté cerrado o no.

Este es un derecho real que se impone para garantizar que un espacio cerrado y techado, como una habitación o un local, reciba suficiente luz natural. En síntesis, la servidumbre legal de luz asegura la entrada de iluminación a un espacio específico, pero no garantiza la vista hacia otros predios.

De las servidumbres voluntarias

Art. 926.- Las servidumbres discontinuas de toda clase y las servidumbres continuas no aparentes sólo pueden adquirirse por medio de un título; ni aún el goce inmemorial bastará para constituir las. Las servidumbres continuas y aparentes pueden adquirirse por título, o por prescripción de cinco años, contados como para la adquisición del dominio de los fundos.

Las servidumbres discontinuas y no aparentes requieren siempre un antecedente previo para su adquisición, el título constitutivo es imprescindible, estas no se pueden adquirir por el paso del tiempo; mientras que las servidumbres continuas y aparentes pueden ser adquiridas ya sea mediante ambas formas, puesto que, al ser aparentes, se encuentran a la vista y se puede realizar la posesión pública, lo que conlleva a su posterior prescripción.

Art. 927.- El título constitutivo de servidumbre puede suplirse por el reconocimiento expreso del dueño del predio sirviente.

En otras palabras, este mecanismo facilita la formalización de servidumbres en situaciones donde el documento formal no está presente, permitiendo la validez legal de la servidumbre basada en el acuerdo verbal o escrito del propietario del predio sirviente, es una ratificación expresa.

2.2.3 Ley de Registro

El Derecho Registral abarca todos los registros públicos, lo que implica que para entender sus antecedentes es necesario examinar algunos hechos históricos relacionados con diversos tipos de registros, como los de bienes, personas, actos jurídicos y negocios jurídicos. La evolución del Derecho Registral está vinculada a la historia de la publicidad en las transmisiones inmobiliarias, con evidencia de registros en el derecho griego y egipcio. Es necesario destacar que civilizaciones antiguas como la egipcia y los sumerios practicaban registros de bienes.

Para entender el origen del Derecho Registral como una rama independiente del derecho, es esencial considerar las contribuciones de otras culturas. La interpretación de este derecho varía según la perspectiva jurídica adoptada, considerando la existencia de diferentes "registros" o formas de garantizar la eficacia de los actos jurídicos en la antigüedad, así como otras formas de publicidad registral.

El censo, que surgió en la antigüedad para satisfacer diversas necesidades, es el primer antecedente de los registros de personas. Las primeras civilizaciones en implementarlo fueron los egipcios alrededor del 2750 a.C., los chinos hacia el 2238 a.C. y los hindúes en el siglo IV d.C., quienes lo utilizaban con fines fiscales y militares.

Simón Bolívar dispuso que, durante la integración del territorio de la Audiencia de Quito a la Gran Colombia, se establecieran Cortes y Registros de la propiedad, excluyendo los mercantiles. Entre estos registros se encontraban los del Departamento del Sur de Colombia, ahora Ecuador, donde se crearon los Registros de Quito, Guayaquil y Cuenca, pioneros en la etapa registral del país. En la época republicana, se destaca la creación del Registro de la Propiedad de Guayaquil en 1825, que comenzó a funcionar en 1826.

Dado que Ecuador tiene profundas raíces españolas ha heredado una significativa influencia del Derecho español, lo que hace relevante estudiar sus instituciones relacionadas con el Derecho Registral. Ecuador, al haber sido conquistado y colonizado, permaneció bajo el orden jurídico español durante gran parte de su historia. Por lo tanto, el Derecho Registral ecuatoriano se basa en el marco legal aplicado a todas las colonias de la América española y otros territorios coloniales. El Derecho español es la base jurídica sobre la que se construyeron las instituciones actuales del Ecuador. Este derecho incluye antecedentes tanto

en los registros inmobiliarios como en los tributarios, lo que lo convierte en un pilar fundamental del Derecho Registral ecuatoriano.

Objeto del registro

Art. 1.- La inscripción de los instrumentos públicos, títulos y demás documentos que la Ley exige o permite que se inscriban en los registros correspondientes, tiene principalmente los siguientes objetos:

- a) Servir de medio de tradición del dominio de bienes raíces y de los otros derechos reales constituidos en ellos;
- b) Dar publicidad a los contratos y actos que trasladan el dominio de los mismos bienes raíces o imponen gravámenes o limitaciones a dicho dominio; y,
- c) Garantizar la autenticidad y seguridad de los títulos, instrumentos públicos y documentos que deben registrarse.

El Art. 1 de la Ley de Registro establece tres objetivos principales para la inscripción de instrumentos públicos y documentos relacionados:

Primero, la tradición del dominio, esta inscripción tiene el propósito de formalizar la transferencia de dominio sobre bienes raíces y otros derechos reales constituidos en ellos. Esto significa que la inscripción actúa como medio legal para consolidar el traspaso de propiedad y derechos sobre inmuebles.

Segundo, publicidad de contratos y actos, los mismos que se realizan a través de la inscripción, con ello se proporciona visibilidad pública a los contratos y actos que afectan el dominio de bienes raíces. Esto incluye la transferencia de propiedad, así como la imposición de gravámenes o limitaciones. La publicidad asegura que estos actos sean conocidos por terceros, lo que ayuda a prevenir conflictos y asegurar la transparencia en las transacciones.

Tercero, autenticidad y seguridad a la vez, la inscripción también garantiza la autenticidad de los títulos y documentos públicos. Esto contribuye a la seguridad jurídica ya que proporciona un registro oficial que valida y respalda la legitimidad de los documentos inscritos.

Con todo, la inscripción de documentos en los registros busca asegurar una adecuada transferencia de derechos, promover la transparencia y proteger la validez de los documentos legales.

Títulos, actos y documentos que deben registrarse

Art. 25.- Están sujetos al registro los títulos, actos y documentos siguientes:

d) Los títulos constitutivos sobre bienes raíces de los derechos de usufructo, de uso, de habitación, de servidumbres reales y de cualquier otro gravamen, y en general, los títulos en virtud de los cuales se ponen limitaciones al dominio sobre bienes raíces.

En el territorio nacional existen ciertos documentos que reflejan la necesidad de ser inscritos en el Registro de la Propiedad para tener efectos legales plenos. La inscripción de estos documentos en el registro asegura la publicidad y validez de estos derechos frente a terceros, garantizando la seguridad jurídica de las transacciones inmobiliarias.

2.2.3 Ley notarial

La ley notarial, desde su promulgación en el año 1966, tiene como objetivo unificar y regular de manera coherente la actividad notarial en todo el país. Esto fortaleció la figura del notario y estableció los requisitos para el ejercicio de la función notarial, así como los procedimientos para el otorgamiento de escrituras públicas, autenticaciones y otros actos.

Desde entonces, la Ley Notarial ha sido objeto de diversas reformas con el objetivo de modernizar y hacer más eficiente el servicio notarial. Estas reformas han incorporado aspectos relacionados con la tecnología, la descentralización de las notarías, y la reducción de trámites burocráticos, con el fin de garantizar una mayor accesibilidad y transparencia para los usuarios.

Una de las reformas más importantes ocurrió en el año 2004, cuando se establecieron nuevas normativas para regular el acceso a la función notarial, la selección y designación de notarios, y las obligaciones y responsabilidades de estos en el ejercicio de sus funciones. También se introdujeron cambios en la supervisión y control de las notarías para evitar actos de corrupción y garantizar la seguridad jurídica de los documentos emitidos.

De las escrituras públicas

Art. 26.- Escritura pública es el documento matriz que contiene los actos y contratos o negocios jurídicos que las personas otorgan ante notario y que éste autoriza e incorpora a su protocolo. Se otorgarán por escritura pública los actos y contratos o negocios jurídicos ordenados por la Ley o acordados por voluntad de los interesados.

La escritura pública consiste en un documento que se encuentra constituido por los negocios jurídicos o contratos que realizan las partes contractuales, esta característica contribuye a

otorgar validez y certeza a los actos contenidos en el documento, es decir, son auténticos y que han sido realizados en estricto cumplimiento de las solemnidades requeridas.

Art. 27.- Antes de redactar una escritura pública, debe examinar el notario:

- 1.- La capacidad de los otorgantes;
- 2.- La libertad con que proceden;
- 3.- El conocimiento con que se obligan; y,
- 4.- Si se han pagado los derechos fiscales y municipales a que está sujeto el acto o contrato. La omisión de este deber no surtirá otro efecto que la multa impuesta por la Ley al notario.

Los aspectos que el notario debe verificar antes de elaborar la escritura pública son cuatro, en primer lugar, la capacidad legal de los interesados, esto conlleva a que el notario se cerciore que los otorgantes sean personas capaces de gobernarse a sí mismos, sin la intervención de terceras personas. En segundo lugar, los otorgantes deben acudir de forma voluntaria, libre de cualquier coacción. En tercer lugar, las partes deben tener pleno conocimiento del acto que están realizando, sus deberes y obligaciones. Por último, es obligación del notario que se cumpla con el pago de los impuestos fiscales y municipales.

2.2.4 Constitución Política de la República de Chile

La República de Chile ha tenido varias Constituciones políticas a lo largo de su historia, en la actualidad, se encuentra en vigencia la carta magna promulgada en el año 1980, la misma que ha tenido diversas reformas a partir del retorno a la democracia en 1990. La finalidad del cambio en el contenido normativo es adaptarse a los cambios sociales y políticos del país.

La Constitución de Chile se encuentra dividida en capítulos, los mismos que tratan distintos aspectos imprescindibles del ordenamiento del Estado y los derechos de los ciudadanos. La estructura antes indicada busca llegar a todas las áreas clave del funcionamiento del país, con ello, se asegura la estabilidad política y la protección de los derechos fundamentales.

Con mérito en lo expuesto, Chile se reconoce como un Estado unitario y democrático, donde la estructura, la forma de gobierno y la división de poderes se encuentran supeditados a la normativa constitucional, en este mismo sentido, el resto de cuerpos normativos deben tener concordancia con la redacción de las normas de jerarquía superior. Con ello se asegura el

correcto orden social, junto al funcionamiento adecuado de las instituciones públicas y privadas que operan en el país.

De los derechos y deberes constitucionales

Artículo 19.- La Constitución asegura a todas las personas:

24°. El derecho de propiedad en sus diversas especies sobre toda clase de bienes corporales o incorporales.

La propiedad es garantizada por el Estado chileno, en este sentido, la propiedad privada, pública y colectiva son aquellas especies reconocidas y protegidas, categoría que recae sobre toda clase de bienes, sean corporales como los muebles e inmuebles, o incorporales como los derechos reales o personales.

2.2.5 Código Civil chileno

El Código Civil de Chile se promulgó en el año 1855, sin embargo, entró en vigencia el 1 de enero de 1857. Este código fue elaborado por el jurista Andrés Bello, quien tardó 20 años en culminarlo. Es una obra que acoge el espíritu de la normativa civil francesa conocida como el código napoleónico, al que se le instauraron los cambios requeridos para adaptarse a la realidad social de Chile.

En principio, el Estado chileno no requería de urgencia un Código Civil, motivo por el cual, Andrés Bello tardó el tiempo necesario en desarrollarlo. Cabe indicar que, este jurista fue elegido dado sus altos dotes para la literatura, los mismos que se reflejaron al instante de la respectiva revisión por parte del Congreso Nacional de Chile.

Es el cuerpo normativo con más tiempo en vigencia de aquel país, llegando a regir el derecho privado para regular las relaciones entre particulares, con instituciones jurídicas como los modos de adquirir el dominio donde se encuentra la tradición, además de las servidumbres y el resto de derechos reales.

Se encuentra conformado de cuatro libros, cada uno desarrolla distintas instituciones jurídicas y regulan aspectos determinados, es así que, el primer libro regula los actos relacionados a las personas; el segundo libro reglamenta los relativo a los bienes; el tercero sobre las sucesiones por causa de muerte y las sucesiones; por último, el cuarto libro trata sobre las obligaciones y los contratos.

El mencionado código fue adaptado en varios países de América Latina, entre ellos, Colombia y Ecuador. En la actualidad, el Código Civil chileno refleja cambios menores frente a sus similares en otros países, en especial a las instituciones jurídicas establecidas en el primer libro.

De las otras especies de tradición

Art. 686.- Se efectuará la tradición del dominio de los bienes raíces por la inscripción del título en el Registro del Conservador.

De la misma manera se efectuará la tradición de los derechos de usufructo o de uso constituidos en bienes raíces, de los derechos de habitación o de censo y del derecho de hipoteca.

La tradición o inscripción de bienes inmuebles debe realizarse en el Registro del Conservador, con ello se garantiza la publicidad y transferencia de dominio. En este mismo sentido, deben inscribirse ciertos derechos reales que recaigan sobre bienes raíces, donde no se expresa a las servidumbres prediales.

Art. 698.- La tradición de un derecho de servidumbre se efectuará por escritura pública en que el tradente exprese constituirlo, y el adquirente aceptarlo: esta escritura podrá ser la misma del acto o contrato.

El derecho real de servidumbre debe constar por instrumento de carácter público, se precisa de la intervención notarial para que el negocio jurídico de la servidumbre surta los efectos deseados, lo que indica la naturaleza real del contrato de servidumbre, con lo que se prescinde de la inscripción en el Registro del Conservador.

De las servidumbres

Art. 820.- Servidumbre predial, o simplemente servidumbre, es un gravamen impuesto sobre un predio en utilidad de otro predio de distinto dueño.

La servidumbre se concibe como un gravamen, esto es, una limitación al dominio para el predio que la soporta. La utilidad de este derecho real recae sobre el bien raíz mas no en beneficio del propietario, por tal motivo son indivisibles.

De las servidumbres voluntarias

Art. 883.- El título constitutivo de servidumbre puede suplirse por el reconocimiento expreso del dueño del predio sirviente.

Para la constitución de una servidumbre predial, si ambas partes están de acuerdo, basta el consentimiento expreso para que se establezca, en este caso, ya no se requiere de escritura pública, sin embargo, para mejor entendimiento entre las partes es recomendable notarizarlo y elevarlo a escritura pública.

2.2.6 Código Orgánico de Tribunales

El Código Orgánico de Tribunales, denominado C.O.T. por sus siglas, es la legislación encargada de normar las facultades y obligaciones de los tribunales de justicia y de los órganos auxiliares del poder judicial, entre ellos, el sistema notarial. El prescrito código tiene como predecesor a la Ley de Organización y Atribuciones de los Tribunales.

La estructura del C.O.T. se encuentra constituida de 18 títulos, a partir del título XI se desarrolla el ámbito auxiliar de la administración de justicia, en este apartado se detalla el sistema notarial que consta de siete numerales, en cada uno se especifican aspectos como las escrituras públicas y el protocolo.

El Código Orgánico de Tribunales, además de lo antes descrito, establece la normativa referente a los conservadores, es decir, también regula los aspectos registrales en lo concerniente a los actos y negocios jurídicos que necesitan inscripción en el Registro del Conservador.

De las escrituras públicas

Art. 403.- Escritura pública es el instrumento público o auténtico otorgado con las solemnidades que fija esta ley, por el competente notario, e incorporado en su protocolo o registro público.

Los actos, contratos o negocios jurídicos realizados por las partes contratantes, cuando se notarizan, obtienen la categoría de escritura o instrumento público, cuya finalidad es revestir de fe pública lo establecido en el contrato, logrando que exista certeza y veracidad en lo estipulado. Una vez elaborada la escritura pública es obligación del notario incorporarla al respectivo protocolo.

De los libros que deben llevar los notarios

Art. 429.- Todo notario deberá llevar un protocolo, el que se formará insertando las escrituras en el orden numérico que les haya correspondido en el repertorio.

El protocolo es un registro en donde los notarios deben agregar las escrituras públicas y demás actos que realicen, por lo general son libros, pueden ser físicos o digitales, cada uno debe encontrarse numerado y en la fecha específica.

2.2.7 Reglamento para la Oficina del Registro Conservatorio de Bienes Raíces

El presente reglamento tiene como propósito complementar el Código Orgánico de Tribunales, además de establecer las normas y procedimientos que regulan la inscripción de la propiedad y otros derechos sobre bienes inmuebles. Este sistema de registro tiene un papel fundamental en la protección de la propiedad, ya que formaliza y documenta legalmente los derechos de los propietarios y terceros interesados.

Se encuentra conformado de once títulos donde se desarrollan los aspectos relacionados al registro e inscripción de escrituras públicas, además de indicar qué documentos requieren ser inscritos.

El reglamento está basado en disposiciones del Código Civil y el Código Orgánico de Tribunales, ambos relacionados con bienes raíces. Esto indica que la normativa del Conservador de Bienes Raíces no es independiente, sino que forma parte de un marco legal más amplio que establece las reglas y principios para la propiedad y los derechos reales en el país. Esta conexión con leyes fundamentales refuerza la seguridad jurídica ya que cada inscripción está respaldada por un sólido cuerpo legal.

De los títulos que deben y pueden inscribirse

Art. 52.- Deberán inscribirse en el Registro Conservatorio:

1º. Los títulos translaticios de dominio de los bienes raíces; los títulos de derecho de usufructo, uso, habitación, censo e hipoteca constituidos en inmuebles, y la sentencia ejecutoria que declare la prescripción adquisitiva del dominio o de cualquiera de dichos derechos. Acerca de la inscripción de los títulos relativos a minas, se estará a lo prevenido en el Código de Minería;

2º. La constitución de los fideicomisos que comprendan o afecten bienes raíces; la del usufructo, uso y habitación que hayan de recaer sobre inmuebles por acto entre vivos; la constitución, división, reducción y redención del censo; la constitución de censo vitalicio, y la constitución de la hipoteca.

Los títulos donde se constituye algún derecho real o limitación al dominio sobre un bien inmueble necesitan de inscripción en el Registro Conservatorio, los numerales 1 y 2 del presente artículo detallan cuáles son estos derechos a registrar, sin embargo, las servidumbres no se incluyen en este orden.

2.2.8 Constitución española

La Constitución española es el cuerpo normativo que se promulgó el 29 de diciembre de 1978, esto tras el período de transición a la democracia, dejando atrás al período de la dictadura. Representa la base del Estado democrático de derecho, asegurando libertades fundamentales y estableciendo la estructura territorial del país.

La Constitución española regula todos los aspectos fundamentales de la estructura y funcionamiento del Estado y las relaciones entre las instituciones y los ciudadanos, de esta manera, la forma de gobierno es una monarquía parlamentaria, donde existe un rey como jefe de Estado, sin embargo, no tiene funciones ejecutivas.

La estructura consta de un preámbulo, un título preliminar, diez títulos numerados, además de varias disposiciones adicionales, transitorias, derogatorias y finales; esto permite buscar integrar la diversidad territorial y cultural de España en un marco de unidad y autonomía, estableciendo un equilibrio entre los poderes del Estado y asegurar la protección jurídica de los ciudadanos, lo que garantiza estabilidad institucional que permite el desarrollo político, social, cultural y económico del país en un contexto de paz y estabilidad.

De los derechos y deberes de los ciudadanos

Art. 33.-

1. Se reconoce el derecho a la propiedad privada y a la herencia.

La Constitución española garantiza la propiedad privada a los ciudadanos, reconociendo la seguridad jurídica como principio rector en su ordenamiento jurídico, en añadidura, la herencia también es reconocida y de forma tácita los derechos reales también cuentan su respectiva forma de propiedad.

2.2.9 Código Civil de España

La normativa civil de España es la encargada de regular las relaciones entre particulares, este código fue promulgado el 24 de julio de 1889, su elaboración fue inspirada en el Derecho Romano y en el Código Civil francés, a lo largo del tiempo se ha reformado para adaptarse al contexto social actual.

La estructura del mencionado código es la siguiente: cuenta de un título preliminar, donde se otorgan las reglas generales que rigen la normativa, además de cuatro libros que se dividen en personas, bienes, modos de adquirir la propiedad, por último, obligaciones y contratos; el campo de las sucesiones se encuentra inmersa en el tercer libro, no es mencionada como un libro dedicado de forma exclusiva a las sucesiones por causa de muerte.

El Código Civil sigue siendo una normativa fundamental para los ciudadanos y las instituciones jurídicas de España. Aunque fue promulgado en el siglo XIX, su flexibilidad y las numerosas reformas que ha experimentado han permitido que siga siendo un instrumento válido para regular las complejas relaciones de la sociedad actual.

De los diferentes modos de adquirir la propiedad

Art. 609.- La propiedad se adquiere por la ocupación.

La propiedad y los demás derechos sobre los bienes se adquieren y transmiten por la ley, por donación, por sucesión testada e intestada, y por consecuencia de ciertos contratos mediante la tradición.

Pueden también adquirirse por medio de la prescripción.

Los diversos modos de adquirir el dominio se detallan en la redacción del presente artículo, un aspecto relevante se evidencia en la falta de desarrollo de la institución jurídica de la tradición, sólo la hace mención de forma breve, la razón del mismo se encuentra en la Ley Hipotecaria donde se indican los títulos que requieren de inscripción en el registro de la propiedad haciendo la función de tradición.

De las servidumbres

Art. 530.- La servidumbre es un gravamen impuesto sobre un inmueble en beneficio de otro perteneciente a distinto dueño.

La servidumbre como derecho real también es un gravamen, lo que se constituye en una limitación al dominio de amplia presencia para el predio que lo soporta, la característica de este derecho es que recae en beneficio de un bien raíz mas no del propietario del fundo.

Del registro de la propiedad

Art. 606.- Los títulos de dominio, o de otros derechos reales sobre bienes inmuebles, que no estén debidamente inscritos o anotados en el Registro de la Propiedad, no perjudican a tercero.

La obligatoriedad de la inscripción en el Registro de la Propiedad, de todos los títulos referentes a bienes inmuebles, se reflejan mediante este artículo, en caso de no realizar la inscripción no será posible oponer aquel título ante terceras personas que aleguen derecho de propiedad sobre el bien raíz o sobre los derechos reales que recaigan sobre el fundo.

Art. 608.- Para determinar los títulos sujetos a inscripción o anotación, la forma, efectos y extinción de las mismas, la manera de llevar el registro y el valor de los asientos de sus libros, se estará a lo dispuesto en la Ley Hipotecaria.

Cada escritura pública que contenga actos o contratos que requiera de inscripción en el Registro de la Propiedad se desarrolla en la Ley Hipotecaria para mayor comprensión y desarrollo de este ámbito.

2.2.10 Ley del Notariado

La Ley del Notariado de España tiene como finalidad regular el papel fundamental que los notarios desempeñan en el sistema jurídico del país. Fue aprobada en 1862 y ha sido adaptada a lo largo del tiempo para responder a las necesidades cambiantes del ámbito jurídico y social, asegurando que la función del notariado siga siendo relevante y eficaz. A continuación, se ofrece un análisis detallado de los aspectos más destacados de la ley.

El objeto de la Ley del Notariado es definir y regular el papel de los notarios como funcionarios públicos encargados de dar fe pública a los actos y contratos que se realizan ante ellos. Este concepto de fe pública es fundamental, ya que implica que los documentos y actos que los notarios certifican tienen plena validez y autenticidad en el ámbito jurídico. De este modo, se asegura que los actos jurídicos cuenten con una base sólida de legalidad y

que los derechos y obligaciones de las partes involucradas estén claramente definidos, también regula el ámbito de actuación de los notarios y establece sus competencias.

La Ley del Notariado está estructurada en diferentes capítulos y artículos en los cuales se detallan los aspectos esenciales de la función notarial como la organización del notariado, requisitos de los documentos notariales, además de los honorarios y aranceles.

Del protocolo y copias del mismo que constituyen instrumento público

Art. 17.- El notario redactará escrituras matrices, intervendrá pólizas, extenderá y autorizará actas, expedirá copias, testimonios, legitimaciones y legalizaciones y formará protocolos y Libros-Registros de operaciones.

Las escrituras públicas tienen como contenido propio las declaraciones de voluntad, los actos jurídicos que impliquen prestación de consentimiento, los contratos y los negocios jurídicos de toda clase.

El presente artículo no expresa el significado de escritura pública, no obstante, establece que se encuentran constituidas por las declaraciones de voluntad de las partes intervinientes, por lo tanto, se colige que las escrituras públicas son documentos que contienen actos, contratos y negocios jurídicos que requieren ser notariados.

Art. 23.-

1. Los notarios darán fe en las escrituras públicas y en aquellas actas que por su índole especial lo requieran de que conocen a las partes o de haberse asegurado de su identidad por los medios supletorios establecidos en las leyes y reglamentos.

Al momento de elaborar la escritura pública, el notario da fe que el acto o contrato contenido en ella se revista de veracidad, por este motivo, debe cerciorarse que las partes tengan conocimiento a lo que se están obligando, además de verificar la capacidad y voluntad de los contratantes, caso contrario se nulificaría la escritura pública.

2.2.11 Ley Hipotecaria

La Ley Hipotecaria fue aprobada en el año 1861, eso sucedió en medio de un período decisivo de modernización y avance del derecho español. En el contexto del siglo XIX, España estaba en proceso de actualizar y sistematizar su legislación para garantizar un marco jurídico más eficiente y moderno.

La aprobación de la Ley Hipotecaria tiene sus antecedentes en este esfuerzo de transformación, cuyo objetivo era proporcionar seguridad jurídica a las transacciones sobre bienes inmuebles y facilitar el tráfico jurídico inmobiliario.

La inscripción registral ofrece un medio eficaz para proteger los derechos de propiedad y otros derechos reales, garantizando su oponibilidad frente a terceros. La ley se inspiró en modelos extranjeros, especialmente el sistema alemán, lo cual demuestra la intención del legislador de tomar como referencia sistemas registrales exitosos y adaptarlos al contexto español. Las reformas significativas de 1946 y las posteriores actualizaciones reflejan la necesidad constante de adaptar la ley a las nuevas realidades y demandas de la sociedad, incorporando principios modernos como la transparencia, la protección de los consumidores y la digitalización. Estas reformas han contribuido a hacer del sistema registral un elemento fundamental para la estabilidad y el funcionamiento del mercado inmobiliario en España.

Del Registro de la Propiedad y de los títulos sujetos a inscripción

Art. 1.- El Registro de la Propiedad tiene por objeto la inscripción o anotación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles.

El registro de la propiedad cumple la función de inscripción de los actos o negocios jurídicos de bienes raíces o de los derechos reales que recaigan sobre los inmuebles, con esto, se asegura en otorgar publicidad y la oportunidad de oponer frente a terceras personas el derecho de dominio.

Art. 2.- En los registros expresados en el artículo anterior se inscribirán:

Primero. Los títulos traslativos o declarativos del dominio de los inmuebles o de los derechos reales impuestos sobre los mismos.

Segundo. Los títulos en que se constituyan, reconozcan, transmitan, modifiquen o extingan derechos de usufructo, uso, habitación, enfiteusis, hipoteca, censos, servidumbres y otros cualesquiera reales.

En el Registro de la Propiedad deben inscribirse todos aquellos títulos relativos a bienes inmuebles, además de los derechos reales que sobre ellos recaigan, incluidas las servidumbres prediales; con esto se asegura el cumplimiento de las solemnidades requeridas al realizar la tradición.

2.3 Marco conceptual

Adverar: Certificar que una cosa es cierta o que un documento es auténtico. Practicar las diligencias judiciales previas a la protocolización de un testamento o las necesarias para la declaración de ser formal.

Consensu: Asenso, consentimiento, conformidad, aprobación.

Disenso: Disentimiento. Discrepancia entre dos declaraciones de voluntad que impide el nacimiento de un acto jurídico.

Dominical: Perteneciente al título del derecho de dominio sobre las cosas.

Erga omnes: Locución latina. Contra todos o respecto de todos. Se emplea jurídicamente para calificar aquellos derechos cuyos efectos se producen con relación a todos, y se diferencian de los que sólo afectan a persona o personas determinadas.

Gens: Institución romana. Comunidad de personas de uno y otro sexo que descendían por línea masculina y por legítimo matrimonio de un ascendiente común o que creían descender de él. Bastaba como prueba de ello la presunción jurídica derivada del hecho de llevar el mismo nombre patronímico.

Solemne: Formal, grave, firme, válido, acompañado de circunstancias importantes o de todos los requisitos necesarios. Referido a los actos y contratos jurídicos, el auténtico y eficaz por estar revestido de la forma exigida por la ley para su validez; como la inscripción en el Registro de la Propiedad para que la hipoteca surta efectos contra terceros.

Tácito: Callado, silencioso, supuesto o sobreentendido. Expresado por los hechos o la actitud.

CAPÍTULO III

MARCO METODOLÓGICO

3.1 Diseño y tipo de investigación

El presente trabajo investigativo se direccionó a reconocer las diversas aristas de la tradición del derecho real de servidumbre en los países de Ecuador, Chile y España, motivo por el cual se lo fundamentó en el diseño metodológico cualitativo; en palabras de Piza et al. (2019) explica que:

La metodología de la investigación cualitativa demanda el reconocimiento de disímiles contextos para aprehender las posibles perspectivas del fenómeno que se investiga y para ello no basta con la utilización de un único método, sino la articulación de varios con sus correspondientes herramientas o instrumentos, sus ventajas y limitaciones. (p. 456)

A su vez, este método investigativo posibilitó estudiar al fenómeno jurídico de forma general, realizando búsquedas de carácter amplio, permitiendo reconocer los aspectos particulares que son objeto de análisis en la investigación. De acuerdo a Bernal (2010) refiere que: “Los investigadores que utilizan el método cualitativo buscan entender una situación social como un todo, teniendo en cuenta sus propiedades y su dinámica” (p. 60).

La presente investigación se desarrolló bajo un enfoque cualitativo, ya que se buscó la manera de comparar y comprender en profundidad las diferencias en la constitución de las servidumbres prediales entre Ecuador, Chile y España; por lo expuesto, el método cualitativo aportó las herramientas necesarias para realizar el estudio comparado, logrando alcanzar el objetivo propuesto en la investigación.

El trabajo investigativo se lo realizó en base al tipo exploratorio de investigación, el mismo que contempla las características imprescindibles para desarrollar el objeto de estudio; en sujeción a lo expuesto por Díaz y Calzadilla (2016) mencionan que la investigación exploratoria se enfoca en descubrir nuevos aspectos que son posibles aplicar en una determinada materia científica.

El presente estudio de tipo exploratorio-descriptivo indagó en un fenómeno poco estudiado desde una perspectiva comparativa y se buscó caracterizar sus principales aspectos. El estudio comparado que se realizó demandó de la búsqueda doctrinal para identificar una

forma más viable de constituir la tradición del derecho real de las servidumbres en el Ecuador, para ello, se recurrió al análisis de teorías y cuerpos normativos prescritos en los países de Chile y España.

3.2 Recolección de la información

3.3.1 Población y muestra

La población se refiere al grupo de individuos u objetos que puede abarcar el conjunto total de sujetos o elementos que son parte de un estudio para facilitar la investigación. Su propósito es recolectar datos relevantes sobre el objeto de estudio, identificando características comunes entre los elementos que cumplen ciertos criterios previamente establecidos. La elección de la población es crucial para lograr una investigación profunda y ampliar la base teórica relacionada con el tema, siendo esencial que esta población esté alineada con las variables de individuos, tiempo y espacio. Dado que el presente trabajo investigativo trata de un análisis de estudio comparado, se tomaron en cuenta normativas de cada legislación de los países involucrados en el estudio, las mismas que permitieron profundizar en el objeto de estudio propuesto.

Es así que el presente informe de investigación describe una exploración exhaustiva la cual considero imprescindible efectuar una delimitación valiosa para poder analizar las legislaciones de los países involucrados que son Ecuador, Chile y España, que están inmiscuidos en este análisis. En este caso se tomó de referencia las legislaciones de los países en mención para estudiar los diferentes problemas que tiene el derecho real de servidumbre y la tradición para de esta forma verificar la protección veraz de los derechos de los titulares y los cambios significativos en la constitución de este derecho real.

Dado que la muestra representa un subconjunto válido dentro de la población, y el muestreo implica la selección de una parte de esa población, no fue necesario ni conveniente utilizar una muestra. En este caso, la población se centró en el conjunto de normativas de las legislaciones de Ecuador, Chile y España, siendo fundamental el análisis de estas normativas para estudiar la tradición del derecho real de servidumbres. Por ello, se optó por trabajar con la población completa para realizar una comparación más precisa y exhaustiva en relación con el tema principal del estudio.

Tabla 9
Población

País	Población total	Número
Ecuador	<ul style="list-style-type: none"> ❖ Constitución de la República del Ecuador ❖ Código Civil ❖ Ley Notarial ❖ Ley de Registro 	4
Chile	<ul style="list-style-type: none"> ❖ Constitución de la República de Chile ❖ Código Civil ❖ Reglamento para la Oficina del Registro Conservatorio de Bienes Raíces ❖ Código Orgánico de Tribunales 	4
España	<ul style="list-style-type: none"> ❖ Constitución Española ❖ Código Civil ❖ Ley Hipotecaria ❖ Ley del Notariado 	4

Elaborado por: Cristopher Palma y Allan Aquino

En una tesis de estudio comparado en derecho, como la presente, se pudo emplear varios métodos y técnicas de investigación para asegurar un análisis exhaustivo y riguroso. A continuación, se detallan los métodos y técnicas empleados en este trabajo de investigación:

- ❖ **Método analítico:** Es una técnica de investigación que se centra en descomponer un problema o fenómeno en sus partes más fundamentales para estudiar cada elemento de manera detallada y profunda. Su objetivo principal es comprender las relaciones entre esas partes para poder explicar el todo. Se utiliza ampliamente en campos como las ciencias naturales, sociales y jurídicas, donde se requiere examinar estructuras complejas, identificar causas, efectos y conexiones entre variables o elementos. En la investigación jurídica, por ejemplo, este método se aplica para analizar leyes, doctrinas y jurisprudencia, descomponiendo conceptos legales para interpretar su alcance y aplicación en casos específicos.

- ❖ **Método Comparativo- Jurídico:** Este es el método principal en una tesis de derecho comparado. Consiste en comparar normas jurídicas, instituciones, doctrinas o jurisprudencias de diferentes sistemas legales para identificar similitudes y diferencias, así como para entender las razones detrás de estas variaciones.

- ❖ **Método Exegético:** Este método se centra en el estudio y análisis de textos jurídicos, incluyendo leyes, reglamentos, doctrinas y opiniones de expertos. Es crucial para entender cómo se interpretan y aplican las leyes en diferentes contextos legales. Se interpretan las normas jurídicas relacionadas con las servidumbres prediales en cada país, atendiendo a la intención del legislador y al contexto histórico y social en que fueron promulgadas.
- ❖ **Método histórico:** Estudia la evolución de la regulación de las servidumbres prediales en Ecuador, Chile y España para comprender su desarrollo y transformación a lo largo del tiempo.

3.4 Tratamiento de la información

La gestión de la información implica la utilización y manipulación de los datos obtenidos durante la fase de recolección, con el fin de obtener resultados exactos en relación al objeto de estudio. A lo largo del proceso metodológico progresivo aplicado en este análisis, se emplearon técnicas específicas como la técnica documental, que permitió recopilar todas las fuentes necesarias mediante el uso de fichas bibliográficas y normativas.

Para el tratamiento de los datos referentes a la tradición del derecho real de servidumbre, se elaboró una matriz comparativa en la que se incluyó toda la información normativa de las legislaciones de Ecuador, Chile y España, basándose en los indicadores establecidos en la operacionalización de la univariable. Esta información permitió evaluar si la constitución del derecho real de servidumbre en Ecuador realmente garantiza los principios de celeridad y simplicidad, comparando y analizando los sistemas normativos de Chile y España, países que, mediante sus normativas, buscan garantizar el cumplimiento oportuno de los principios de simplicidad y eficiencia en sus procesos.

3.5 Técnicas e instrumentos

En este informe de investigación se emplearon diversas técnicas e instrumentos para facilitar la recolección de datos, siendo éste un estudio comparado de derecho. Las técnicas son procedimientos utilizados para recopilar, analizar y examinar la información relevante que el investigador encuentra, con el objetivo de obtener los datos necesarios relacionados con el tema de estudio. Por otro lado, los instrumentos son las herramientas que permiten acceder a la información clave del trabajo. En este caso, la técnica empleada fue la documental, lo

que permitió seleccionar y analizar información relevante sobre la constitución del derecho real de servidumbre en las legislaciones de Ecuador, Chile y España. Asimismo, se utilizaron instrumentos como las fichas bibliográficas, donde se recopilaron revistas, artículos científicos, libros, citas, informes, y las normativas y leyes de cada país.

La matriz comparativa es una tabla de doble entrada que organiza información de manera condensada mediante filas y columnas, permitiendo la comparación de características entre elementos de una misma categoría, como teorías del aprendizaje o modelos curriculares, entre otros. Entre sus características podemos puntualizar las siguientes:

- ❖ No incluye extensos párrafos sino sólo la información más relevante.
- ❖ Además, resulta muy útil para la toma de decisiones ya que permite evaluar distintas opciones de forma más clara.
- ❖ La selección de las categorías que se incluirán en la tabla depende del criterio del autor que la elabora.

Dentro de este instrumento seleccionado se examinó leyes, códigos, doctrinas y jurisprudencias de Ecuador, Chile y España en materia de servidumbres prediales. Este instrumento que se ha empleado en el presente trabajo de titulación permitió un análisis profundo y multifacético de los sistemas jurídicos comparados, proporcionando una comprensión clara de las similitudes, diferencias y las razones detrás de ésta.

Tabla 10
Técnicas e instrumentos

Técnicas	Instrumentos
Documental (Revistas, artículos científicos, tesis, informes, libros)	Ficha bibliográfica Constituciones Códigos y leyes

Elaborado por: Cristopher Palma y Allan Aquino

3.6 Operacionalización de las variables

Tema: La tradición del derecho real de servidumbre: un estudio comparado de las legislaciones de Ecuador, Chile y España, 2024

Idea a defender: Existen diferencias significativas en la regulación de la constitución de las servidumbres prediales entre las legislaciones de Ecuador, Chile y España en el año 2024, lo que repercute en la celeridad y simplicidad de su constitución.

Tabla 11

Operacionalización de las variables

Variable	Conceptualización	Dimensiones	Indicadores	Ítems	Instrumentos
Univariable: Derecho real de servidumbre	El derecho real de servidumbre es una figura jurídica consistente en la imposición de un gravamen sobre un bien inmueble en beneficio de otro predio de distinto propietario. Esta relación jurídica genera un vínculo inseparable entre ambos bienes raíces, de esta forma, si los predios cambian de propietario, las servidumbres ya constituidas se mantendrán sin perturbación alguna, a menos que se produzca causal expresa para la modificación o extinción de la servidumbre.	Enfoque constitucional	Derecho patrimonial	Formas de propiedad	Ficha bibliográfica
		Enfoque civil	Derecho real	Dominio o propiedad	Matriz de comparación
			Gravamen	Limitación al dominio	
		Enfoque notarial	Modos de adquirir el dominio	Tradición	Matriz de comparación
	Título translaticio	Contrato de servidumbre Sentencia judicial			
	Enfoque registral	Protocolo	Escritura pública	Matriz de comparación	
		Enfoque registral	Inscripción de escritura pública	Inscripción de la servidumbre	Matriz de comparación

Elaborado por: Cristopher Palma y Allan Aquino

CAPÍTULO IV

RESULTADOS Y DISCUSIÓN

4.1 Análisis, interpretación y discusión de resultados

Tabla 12

Matriz de comparación de la tradición del derecho real de servidumbre: un estudio comparado de las legislaciones de Ecuador, Chile y España, 2024

Criterio	Caracterización del criterio	Ecuador	Chile	España
Reconocimiento normativo del Derecho Real	Categoría del Derecho Civil que genera relación directa e inmediata entre las personas y los bienes, permitiendo que su titular disponga de la cosa sin respecto a determinada persona.	El artículo 595 del Código Civil detalla que un derecho real es el que tenemos sobre una cosa sin respecto a determinada persona.	El Código Civil indica en el Art. 577 que un derecho real es el que tenemos sobre una cosa sin respecto a determinada persona.	En la legislación civil española no se señala un concepto relativo al derecho real, no obstante, hace referencia al mismo en varios capítulos y secciones. En este sentido, el Capítulo II se refiere a la prescripción del dominio y demás derechos reales.
Análisis comparativo				
Las legislaciones civiles de Ecuador y Chile detallan en su normativa el concepto de derecho real, siendo este, el derecho sobre las cosas, sin embargo, en España no se especifica el significado de esta categoría del derecho Civil, en su lugar, lo establece en forma de capítulo refiriéndose de forma expresa a la prescripción del dominio y demás derechos reales.				

Criterio	Caracterización del criterio	Ecuador	Chile	España
<p>Perspectiva constitucional de las formas de propiedad</p>	<p>Clasificación de jerarquía constitucional que determina la naturaleza de pertenencia de los bienes para usar, gozar y disponer de ellos.</p>	<p>El artículo 321 de la Constitución establece las siguientes formas de propiedad:</p> <ul style="list-style-type: none"> ❖ Pública ❖ Privada ❖ Comunitaria ❖ Estatal ❖ Asociativa ❖ Cooperativa ❖ Mixta 	<p>La Constitución chilena en el artículo 19 numeral 24 reconoce las siguientes formas de propiedad:</p> <ul style="list-style-type: none"> ❖ Privada ❖ Pública ❖ Colectiva o comunitaria 	<p>En la Constitución española, el artículo 33 numeral 1 establece las siguientes formas de propiedad:</p> <ul style="list-style-type: none"> ❖ Privada <p>El artículo 128 reconoce la propiedad:</p> <ul style="list-style-type: none"> ❖ Pública ❖ Social
<p style="text-align: center;">Análisis comparativo</p> <p>De acuerdo con lo establecido, el Ecuador reconoce más formas de propiedad debido a que establece un Estado constitucional de derechos y justicia, mientras que España es un Estado Social y Democrático de derechos; y Chile se reconoce como un Estado unitario y democrático. Cabe mencionar que Ecuador es el único país que determina de manera expresa las formas de propiedad, Chile y España lo realizan de forma tácita en el desarrollo de la normativa constitucional.</p>				

Criterio	Caracterización del criterio	Ecuador	Chile	España
Limitaciones al dominio	La limitación al dominio o propiedad son restricciones al uso, goce y disposición de los bienes, las mismas que se encuentran establecidas en el cuerpo normativo civil, con la finalidad de equilibrar los intereses personales o colectivos.	<p>El Código Civil ecuatoriano, en el artículo 747, positiviza las siguientes limitaciones al dominio:</p> <ul style="list-style-type: none"> ❖ Por haber de pasar a otra persona, en virtud de una condición. ❖ Por el gravamen de un usufructo, uso o habitación, a que una persona tenga derecho en las cosas que pertenecen a otra. ❖ Por la constitución del patrimonio familiar. ❖ Por las servidumbres. 	<p>El artículo 732 del Código Civil chileno establece los modos en que el dominio se encuentra limitado:</p> <ul style="list-style-type: none"> ❖ Por haber de pasar a otra persona en virtud de una condición; ❖ Por el gravamen de un usufructo, uso o habitación, a que una persona tenga derecho en las cosas que pertenecen a otra; ❖ Por las servidumbres. 	<p>En el cuerpo normativo civil de España, no se especifican las limitaciones al dominio en un solo artículo, no obstante, realiza mención de ellos: Artículo 348.- La propiedad es el derecho de gozar y disponer de una cosa, sin más limitaciones que las establecidas en las leyes.</p>
<p style="text-align: center;">Análisis comparativo</p> <p>En los países de Ecuador y Chile, las limitaciones a la propiedad se encuentran positivizadas mediante un solo artículo, sin embargo, en España solo se menciona que la propiedad estará limitada por las Leyes. En este sentido, el Ecuador establece la mayor cantidad de limitaciones al dominio, puesto que, determina al patrimonio familiar como una limitación. En lo referente a las servidumbres, los tres países coinciden en categorizarlo como una restricción a la propiedad.</p>				

Criterio	Caracterización del criterio	Ecuador	Chile	España
Concepción normativa de la servidumbre predial	La servidumbre predial es un derecho real consistente en una carga o limitación que se impone sobre un bien inmueble de otro propietario, cuyo objetivo es proporcionar los elementos necesarios para el goce de los derechos de propiedad del predio beneficiario o dominante.	La servidumbre predial se desarrolla en el artículo 859 del Código Civil, es concebida como: Un gravamen impuesto sobre un predio en utilidad de otro predio de distinto dueño.	El Código Civil de Chile detalla a la servidumbre en el artículo 820, determinando que: Es un gravamen impuesto sobre un predio en utilidad de otro predio de distinto dueño.	El artículo 530 del Código Civil español determina que la servidumbre es: Un gravamen impuesto sobre un inmueble en beneficio de otro perteneciente a distinto dueño
<p style="text-align: center;">Análisis comparativo</p> <p>Las servidumbres prediales tienen una misma concepción dentro del cuerpo normativo de los países indicados, coinciden en que es gravamen; por otra parte, existe una leve distinción, en España el concepto de servidumbre varía en lo concerniente a términos empleados para su redacción, sin embargo, estos son sinónimos que no alteran el contenido de su significado.</p>				

Criterio	Caracterización del criterio	Ecuador	Chile	España
La tradición	La tradición consiste en el modo mediante el cual se adquiere la propiedad, sea total o parcial en el caso de los derechos reales, de esta manera se busca realizar la transferencia de dominio de un propietario a otro.	El artículo 686 del Código Civil dispone que la tradición se refiere a un modo de adquirir el dominio de las cosas, y consiste en la entrega que el dueño hace de ellas a otro, habiendo, por una parte, la facultad e intención de transferir el dominio, y por otra, la capacidad e intención de adquirirlo. Lo que se dice del dominio se extiende a todos los otros derechos reales.	En el Código Civil chileno, la tradición es un modo de adquirir el dominio de las cosas y consiste en la entrega que el dueño hace de ellas a otro, habiendo por una parte la facultad e intención de transferir el dominio, y por otra, la capacidad e intención de adquirirlo. Lo que se dice del dominio se extiende a todos los otros derechos reales, según lo ordenado en el artículo 670.	El artículo 609 indica que: La propiedad y los demás derechos sobre los bienes se adquieren y transmiten por la ley, por donación, por sucesión testada e intestada, y por consecuencia de ciertos contratos mediante la tradición.

Análisis comparativo

Tanto en Ecuador y Chile, la tradición de las servidumbres se encuentra conceptualizada en el Código Civil, siendo este un modo de adquirir el dominio de las cosas. En el caso de España, no se otorga un concepto de la tradición, sin embargo, se lo reconoce como un modo de adquirir la propiedad, además indica que el dominio se adquiere mediante la tradición cuando existe una causa remota, es decir, un contrato o escritura pública.

Criterio	Caracterización del criterio	Ecuador	Chile	España
<p>Perspectiva notarial de la escritura pública</p>	<p>La escritura pública es un documento que incluye actos y contratos realizados ante notario público, cuyo objetivo es otorgar formalidad y dejar constancia de las actuaciones desarrolladas por las partes contractuales.</p>	<p>La Ley Notarial en el artículo 26 determina que la escritura pública es el documento matriz que contiene los actos y contratos o negocios jurídicos que las personas otorgan ante notario y que éste autoriza e incorpora a su protocolo.</p>	<p>El artículo 403 del Código Orgánico de Tribunales dispone que la escritura pública es el instrumento público o auténtico otorgado con las solemnidades que fija la ley, por el competente notario, e incorporado en su protocolo o registro público.</p>	<p>La Ley del Notariado en España determina en el artículo 23 que, son instrumentos públicos notariales los que el notario, por mandato de la ley o a solicitud de parte, extienda o autorice en ejercicio de su función, dentro de los límites de su competencia y con las formalidades de ley.</p>
<p style="text-align: center;">Análisis comparativo</p> <p>Los tres cuerpos normativos notariales coinciden en la noción de la escritura pública, es obligación de los notarios, en cada país, extender y otorgar esta clase de documentos, donde se refleja la autenticidad de los actos y negocios jurídicos realizados por las partes contractuales, esta escritura pública constituye el antecedente o la causa remota para la constitución de las servidumbres prediales.</p>				

Criterio	Caracterización del criterio	Ecuador	Chile	España
<p align="center">Inscripción de la servidumbre predial</p>	<p>La inscripción de la servidumbre implica el registro de la escritura pública que contenga el acto jurídico de constitución de la servidumbre. La inscripción surte el efecto de tradición y se realiza ante el registro de la propiedad del lugar donde se encuentra ubicado el bien sobre el que recaerá el derecho real de servidumbre.</p>	<p>La Ley de Registro en el artículo 1 literal A, determina que la inscripción tiene por objeto servir de medio de tradición del dominio de bienes raíces y de los otros derechos reales constituidos en ellos. En este orden, el artículo 25 literal D Ibidem señala que, los títulos constitutivos sobre bienes raíces de los derechos de usufructo, de uso, de habitación, de servidumbres reales y de cualquier otro gravamen, y en general, los títulos en virtud de los cuales se ponen limitaciones al dominio sobre bienes raíces.</p>	<p>En Chile, la inscripción de las servidumbres es un aspecto no requerido, en este sentido, el artículo 698 del Código Civil indica que la tradición o inscripción de las servidumbres se efectuará sólo mediante la escritura pública.</p>	<p>El artículo 2 segundo inciso de la Ley Hipotecaria indica que se deben inscribir los siguientes: Los títulos en que se constituyan, reconozcan, transmitan, modifiquen o extingan derechos de usufructo, uso, habitación, enfiteusis, hipoteca, censos, servidumbres y otros cualesquiera reales.</p>
<p align="center">Análisis comparativo</p> <p>Tanto en Ecuador y España, la tradición de las servidumbres se debe realizar mediante la inscripción del respectivo título o escritura pública en el registro de la propiedad, con ello se logra que la servidumbre predial genere los efectos jurídicos deseados. Por otra parte, en Chile, la tradición de la servidumbre se realiza en la misma escritura pública, sin necesidad de inscripción en el registro del conservador, escatimando en tiempo y recursos para la constitución de este derecho real.</p>				

4.1.1 Análisis de la información recolectada

Las legislaciones examinadas de Ecuador, Chile y España denotan diferencias y similitudes en la tradición del derecho real de servidumbre. Con esta premisa se indica que, Ecuador, en el artículo 595, y Chile, en el artículo 577 del Código Civil, conciben al derecho real como la relación de dominio que tiene una o varias personas sobre un bien, esta relación jurídica tiene efecto erga omnes, es decir, sin respecto a determinada persona, lo que origina la posibilidad de oponer el título dominical frente a terceros que pretendan intereses sobre el bien. En el Código Civil español, el derecho real no se encuentra conceptualizado, sin embargo, esta figura jurídica relacionada a los bienes, se la encuentra en el capítulo II de la norma *ibidem*, evidenciando una diferencia de fondo en cuanto a sus legislaciones homólogas en los países de Ecuador y Chile.

Teniendo presente al derecho real y su vínculo con el dominio o propiedad, Ecuador, Chile y España, en la Constitución política de cada país, determinan las diferentes formas de propiedad, coincidiendo en establecer la propiedad pública, privada y comunitaria o social. Ecuador garantiza cuatro formas más de propiedad, la asociativa, estatal, cooperativa y mixta, siendo estas, producto del contexto social y cultural dada la diversidad en pueblos y nacionalidades, motivo por el cual, el Estado ecuatoriano se vio en la necesidad de reconocerlas y otorgarles rango constitucional.

La propiedad o dominio, al ser un derecho de uso, goce y disposición, no tiene mayores restricciones, es total y absoluto; no obstante, el Código Civil de Ecuador, Chile y España establecen limitaciones al dominio. En este orden, Ecuador es el único de los países indicados donde se incorpora al patrimonio familiar como una restricción a la propiedad, cuya finalidad es brindar protección y seguridad al entorno familiar, evitando la pérdida total o parcial de los bienes.

Dentro de las limitaciones al dominio se encuentran las servidumbres prediales, institución jurídica relevante desarrollada en el Código Civil de los países en estudio, tanto Ecuador, Chile y España la conceptualizan como un gravamen, una carga que se impone sobre un determinado bien inmueble que limita las atribuciones plenas y absolutas del propietario del bien gravado, cuya razón se encuentra sustentada en la función que cada predio debe cumplir, caso contrario, ante la presencia de alguna obstrucción, el predio no podría ser utilizado ni destinado a la función según su naturaleza, además de resultar perjudicial para el propietario de este bien raíz.

La institución jurídica de la tradición y su incidencia en la mayor parte de los actos o negocios refleja la importancia que el Código Civil de Ecuador, Chile y España le han otorgado, concibiéndola como un modo de adquirir el dominio, consistente en la entrega que el propietario de un bien hace a otra. La relevancia y presencia de esta institución civilista en los tres países, encuentra su fundamento en la característica imprescindible que las partes deben realizar al instante de materializar un negocio jurídico, caso contrario, carecería de eficacia y no surtiría los efectos deseados.

Previo a la tradición se precisa de escritura pública, en Ecuador, la Ley Notarial en el artículo 26 proporciona la conceptualización de escritura pública, en este sentido, Chile, en el artículo 403 del Código Orgánico de Tribunales y España, en el artículo 23 de la Ley del Notariado, realizan lo mismo que la normativa ecuatoriana. La escritura pública es entendida como un documento matriz, puesto que, contiene los actos realizados por las partes contratantes, los mismos que son constatados por el notario, quien tiene la obligación de cerciorarse en cumplir con los requisitos determinados por la normativa competente, esto último otorga la naturaleza pública al documento que será incorporado al protocolo del notario.

Toda vez que se ha realizado el contrato de servidumbre y ha sido elevado a escritura pública, en el Ecuador se precisa de la inscripción en el registro de la propiedad, caso contrario, la servidumbre predial se tendrá como no existente, es un requisito imprescindible en la constitución de servidumbres, una solemnidad denominada tradición, donde se transfiere el dominio de cierto espacio físico del predio sirviente a favor del predio dominante, así lo ordena el artículo 25 literal D de la Ley de Registro. De igual manera, en España, el artículo 2 de la Ley Hipotecaria, dispone que las servidumbres se inscriban en el registro de la propiedad, de omitir este requisito, se tendrá como no constituida, lo planteado se fundamenta en la publicidad que otorga la inscripción frente a terceras personas.

Por otra parte, en Chile, contrario a Ecuador y España, la inscripción de las servidumbres no es una solemnidad requerida, se puede prescindir de aquello, puesto que, se prioriza la celeridad y simplicidad en la constitución de este gravamen, además de no concebir el criterio de existencia de otro título sobre uno ya existente, por tal motivo, es requisito suficiente elevar el contrato de servidumbre a escritura pública para que se encuentre constituida y empiece a surtir los efectos jurídicos deseados.

4.2 Verificación de la idea a defender

Toda vez que se ha realizado el análisis comparativo del reconocimiento normativo del derecho real entre Ecuador, Chile y España, se revelan diferencias significativas en la forma en que estos países definen y regulan esta categoría del derecho civil.

Tanto Ecuador como Chile incluyen una definición explícita de los derechos reales en sus Códigos Civiles. En ambos casos, los derechos reales se entienden como derechos que una persona tiene sobre una cosa de manera directa, pudiendo ejercitarse erga omnes. Esta relación otorga una protección jurídica que permite oponerse frente a terceros que puedan reclamar algún interés sobre el bien.

A diferencia de Ecuador y Chile, el Código Civil español no define explícitamente el concepto de derecho real. En su lugar, se alude a los derechos reales dentro de capítulos relacionados con la prescripción del dominio y otros derechos reales, lo que refleja una regulación más implícita y dispersa.

En el marco de su Constitución, Ecuador reconoce diversas formas de propiedad, lo que responde a su naturaleza de Estado constitucional de derechos y justicia. Esto incluye la propiedad privada, comunitaria, pública y asociativa, lo que lo diferencia de otras jurisdicciones en su enfoque integral de las formas de propiedad. España se define como un Estado social y democrático de derecho, sin detallar explícitamente las formas de propiedad, las cuales se derivan de la normativa vigente. Aunque Chile es un Estado unitario y democrático, su enfoque sobre las formas de propiedad se presenta de forma más implícita y dispersa dentro de su legislación.

Ecuador y Chile establecen limitaciones a la propiedad que recoge las principales restricciones, como las relacionadas con el interés público, el medioambiente o el uso racional de los recursos. En Ecuador, además, se incluye el concepto de patrimonio familiar como una limitación específica a la propiedad. Las limitaciones a la propiedad en España están más dispersas en la normativa, y se menciona de forma general que la propiedad estará limitada por las leyes, sin un artículo único que condense estas restricciones.

En los tres países, la servidumbre predial se entiende como un gravamen impuesto sobre un bien inmueble en beneficio de otro predio. La principal diferencia radica en la redacción del concepto en España, donde los términos empleados varían ligeramente, pero no alteran el significado esencial de la servidumbre.

En Ecuador y Chile, la tradición es un modo de adquirir el dominio y está explícitamente conceptualizada en sus respectivos Códigos Civiles. Se la considera un acto mediante el cual se transfiere la propiedad de bienes muebles o inmuebles. En España, aunque el concepto de tradición no está definido de manera explícita, sí se reconoce como un medio de adquirir la propiedad, y se menciona que el dominio se adquiere a través de la tradición cuando hay una causa subyacente, como un contrato o escritura pública.

La escritura pública juega un papel fundamental en los tres países, ya que es el documento mediante el cual se formalizan muchos actos jurídicos, incluyendo la constitución de servidumbres. Los notarios son los encargados de extender este documento, que se reconoce como antecedente para la constitución de derechos reales como las servidumbres.

Ecuador y España requieren la inscripción de la servidumbre en el registro de la propiedad para que tenga efectos jurídicos. Esta formalidad garantiza la oponibilidad del derecho frente a terceros y da publicidad a la existencia de la servidumbre. A diferencia de Ecuador y España, en Chile la inscripción no es un requisito para que la servidumbre tenga efectos, ya que la tradición se perfecciona con la firma de la escritura pública, lo que simplifica y agiliza el proceso de constitución.

En suma, las legislaciones de Ecuador, Chile y España presentan similitudes en cuanto al reconocimiento del derecho real de servidumbre y sus limitaciones, pero también existen diferencias significativas en la forma en que regulan aspectos como la inscripción de este derecho real y las limitaciones al dominio.

Ecuador destaca por ser el país que detalla más explícitamente las formas de propiedad y las limitaciones a las mismas, requiriendo para su constitución, la inscripción de la escritura pública en el registro de la propiedad.

España, por su parte, ofrece una regulación más implícita y menos sistematizada en lo que respecta a los derechos reales, aunque igualmente efectiva, además de coincidir en la forma para constituir servidumbres prediales.

Por otra parte, en Chile se evidencia un enfoque más ágil para la constitución de servidumbres, puesto que, no precisa de la inscripción en el registro del conservador, cumpliendo así, con los principios de celeridad y simplicidad. Con mérito en lo expuesto, se evidencian diferencias notables entre los países materia de estudio que repercuten en la celeridad y simplicidad para la constitución de servidumbres prediales.

CONCLUSIONES

- ❖ Las legislaciones de Ecuador y España cuentan con particulares similitudes al momento de constituir servidumbres prediales, en ambos países se requiere la inscripción de la escritura pública en el respectivo registro de la propiedad, al cumplir con esta solemnidad, se materializa la tradición del mencionado derecho real, empezando a surtir los efectos jurídicos previstos en el acto o contrato.
- ❖ Chile, a diferencia de Ecuador y España, sólo coincide hasta la notarización del acto, contrato o negocio jurídico para elevarlo a escritura pública, esta solemnidad es la única requerida por la legislación chilena para constituir las servidumbres prediales, en razón que, se considera ya expresada la voluntad y el consentimiento libre de coacción de las partes contratantes, en este sentido, es superflua la inscripción en el registro del conservador.
- ❖ En Chile, la teoría de los contratos de efectos reales otorga un panorama de celeridad y simplicidad en lo concerniente a la constitución de servidumbres. Ecuador y España, con la tradicional teoría del título y modo, presentan una realidad menos ágil, resultando en un sistema rígido, inobservando la simplicidad y celeridad como principios en los actos jurídicos de esta naturaleza.
- ❖ Las legislaciones de los tres países en estudio otorgan las solemnidades pertinentes para constituir servidumbres prediales, cada una adaptando su normativa a la realidad jurídica de la nación, no obstante, se debe tener presente el aspecto dinámico de la realidad social que influye en el articulado de los cuerpos legales. Ecuador y España precisan de esta observancia para lograr la celeridad requerida.

RECOMENDACIONES

- ❖ **Simplificación del proceso de constitución de servidumbres en Ecuador:** Se recomienda que Ecuador adopte un enfoque más ágil para la constitución de servidumbres, similar al de Chile, donde no se requiere inscripción en el registro de la propiedad. Esto podría reducir los costos y tiempos asociados a los trámites, promoviendo mayor celeridad en el otorgamiento de servidumbres.
- ❖ **Fortalecimiento de la doctrina de título y modo:** Ecuador debería evaluar la posibilidad de modificar la rigidez tradicional de su sistema de título y modo, tomando en consideración las críticas sobre su falta de simplicidad y celeridad. La incorporación de la tradición ficta o los contratos de efectos reales, como en Chile, podría mejorar la eficiencia en la constitución del derecho real de servidumbres prediales.
- ❖ **Mejoras en la accesibilidad al registro de la propiedad:** Sería beneficioso que Ecuador digitalice completamente el proceso de inscripción de títulos de servidumbre en el registro de la propiedad, facilitando el acceso de los ciudadanos y reduciendo la carga burocrática en la administración pública.
- ❖ **Observación de la normativa del Código Civil:** Se sugiere observar el contenido del artículo 702 y 713 del Código Civil ecuatoriano, para que, a través del debido procedimiento legislativo, la constitución de las servidumbres sólo se efectúe mediante escritura pública y no se requiera de la inscripción en el registro de la propiedad, adecuando su normativa a la redacción del artículo 698 del Código Civil chileno.

BIBLIOGRAFÍA

- Alessandri, A., Somarriva, M., & Vodanovic, A. (1993). *Tratado de los derechos reales-bienes* (Septima edición ed.). Santiago de Chile: Temis.
- Alonso, M. (2012). Constitución y extinción de las servidumbres. *Derecho civil patrimonial aragonés*, 153-193.
- Asamblea Nacional Constituyente. (2008). *Constitución de la República del Ecuador*. Montecristi, Manabí, Ecuador: Ediciones legales.
- Asamblea Nacional del Ecuador. (2005). *Código Civil del Ecuador*. Quito, Pichincha, Ecuador: Ediciones legales.
- Azúa, S., Brena, I., & Cruz, L. (1993). *Código Civil para el Distrito Federal en materia común y para toda la República en materia Federal, comentado*. Ciudad de México: Porrúa .
- Bernal, C. (2010). *Metodología de la investigación* (Tercera edición ed.). Bogotá: Pearson.
- Betancur, J. (2020). *Bienes* (Primera edición ed.). Medellín: Ediciones UNAULA. Obtenido de https://0a10ng5za-y-https-elibro-net.itmsp.museknowledge.com/es/ereader/upse/201782?as_all=bienes&as_all_op=unaccent__icontains&prev=as
- Cabanellas, G. (2009). *Diccionario jurídico elemental*. Buenos Aires: Heliasta.
- Castillo, C., & Reyes, B. (2015). *Guía metodológica de proyectos de investigación social*. La Libertad: Editorial UPSE.
- Cisneros, G. (2004). *Metodología jurídica* (Segunda edición ed.). Quito: Cevallos librería jurídica.
- Colex. (14 de Mayo de 2023). *Iberley*. Obtenido de <https://www.iberley.es/temas/otras-servidumbres-paso-67445>
- Congreso de los Diputados. (1946). *Ley Hipotecaria*. Madrid: Tirant Lo Blanch.
- Congreso de los Diputados. (2021). *Ley del Notariado*. Madrid: Marcial Pons.
- Congreso de los Diputados. (2024). *Código Civil de España*. Madrid: Legisfor.

- Congreso de los Diputados y del Senado. (1978). *Constitución de España*. Madrid: Tecnos.
- Congreso Nacional de Chile. (1943). *Código Orgánico de Tribunales*. Valparaíso: Editorial jurídica de Chile.
- Congreso Nacional de Chile. (2000). *Código Civil de Chile*. Valparaíso : Editorial jurídica de Chile.
- Congreso Nacional del Ecuador. (1966). *Ley de Registro*. Quito, Pichincha, Ecuador: Ediciones legales.
- Congreso Nacional del Ecuador. (1966). *Ley Notarial*. Quito, Pichincha, Ecuador: Lexis.
- Consejo de Estado y Junta Militar de Gobierno. (1980). *Constitución Política de la República de Chile*. Santiago de Chile: Editorial jurídica de Chile.
- De Pina, R. (2005). *Diccionario de derecho* (34 ed.). Ciudad de México, México: Porrúa.
- Eguiguren, G. (2024). Derecho de propiedad en el Ecuador. *Vlex*, 285-316.
- García, E. (1940). *Introducción al estudio del derecho*. Ciudad de México: Porrúa.
- Guerrero, S., Castro, C., Díaz, N., & Caldera, K. (2023). La función social del derecho a la propiedad: Análisis de la aplicabilidad y la importancia de la servidumbre como figura de limitación al derecho de dominio en la legislación colombiana. *Redilat*, IV(2), 737-751. doi:10.56712/latam.v4i2.647
- Larrea, J. (2008). *Manual elemental de Derecho Civil del Ecuador volumen IV* (Vol. IV). Quito: CEP. Corporación de estudios y publicaciones.
- Lasagna, L. (2016). El derecho real de servidumbre: una estrategia que contribuye a preservar el medioambiente. *Revista de la facultad*, 7(2), 147-161.
- Laval, C. (17 de Agosto de 2024). *Abogado.com*. Obtenido de <https://www.abogado.com/recursos/propiedades-inmobiliarias/servidumbres/servidumbres-infomacion-basica.html>
- LeFebvre. (5 de Mayo de 2015). *El derecho*. Obtenido de <https://elderecho.com/extincion-de-las-servidumbres>

- Meneses, C. (2022). Los instrumentos públicos en el derecho chileno. Fuentes y antecedentes históricos de los artículos 1699, 1700 y 1706 del Código Civil. *Revista de estudios histórico-jurídicos*, 491-525.
- Ministerio de Justicia . (1952). *Reglamento para la oficina del registro conservatorio de bienes raíces*. Santiago de Chile: Biblioteca del Congreso Nacional de Chile.
- Monje, D. (2022). "Título y modo": el pensamiento de Andrés Bello y el sistema traslativo de la propiedad. *Revista de derecho privado*, 161-183.
doi:10.18601/01234366.n43.07
- Moreno, L. (2024). La servidumbre predial. *Vlex*, 43-82.
- Nicoliello, N. (2021). *Diccionario del latín jurídico*. Santiago de Chile: Ediciones Jurídicas Olejnik.
- Olmo, M. (22 de Octubre de 2023). *Derecho virtual*. Obtenido de <https://derechovirtual.org/servidumbres-ejemplos/>
- Ossorio, M. (2018). *Diccionario de ciencias jurídicas, políticas y sociales*. Buenos Aires: Heliasta.
- Parraguez, L. (2021). *Régimen jurídico de los bienes* (Segunda edición ed.). Quito: Cevallos.
- Piza, N., Amaiquema, F., & Beltrán, G. (2019). Métodos y técnicas en la investigación cualitativa. Algunas precisiones necesarias. *Revista Conrado*, 70(15), 455-459.
- Ramírez, N., & Uribe, M. (2022). Título y el modo: definición, evolución y su relación con las fuentes de las obligaciones. *Revista estudiantil de derecho privado*, 1-23.
- Rosso, G. (2016). Constitución de servidumbres sobre predio propio por acto jurídico unilateral del dueño: destinación formal del padre de familia y relectura del servicio aparente. *Revista de derecho privado*(31), 111-149.
- Rosso, G. (2017). Prescripción adquisitiva de las servidumbres continuas de alguna clase. Relectura del Art 882 del Código Civil. *Revista Chilena de Derecho Privado*, 29, 209-061.
- Sánchez, J. (2001). *El derecho real de servidumbre*. Cuenca: Universidad de Cuenca.

- Serrano, R. (2018). *Derecho civil bienes* (Segunda edición ed.). Bucaramanga: Ediciones UIS. Obtenido de https://0a10ng5za-y-https-elibro-net.itmsp.museknowledge.com/es/ereader/upse/131521?as_all=bienes&as_all_op=unaccent__icontains&prev=as
- Serrano, R. (2023). *Derecho civil bienes* (Tercera edición ed.). Santander: Ediciones UIS. Obtenido de https://0a10ng5za-y-https-elibro-net.itmsp.museknowledge.com/es/ereader/upse/228834?as_all=bienes&as_all_op=unaccent__icontains&prev=as
- Uribe, J. (2014). *Sucesiones* (Tercera edición ed.). Medellín: Ediciones UNAULA. Obtenido de https://0a10ng5za-y-https-elibro-net.itmsp.museknowledge.com/es/ereader/upse/164610?as_all=sucesi%C3%B3n&as_all_op=unaccent__icontains&prev=as
- Vázquez, C. (2023). Extinción de las servidumbres. *Vlex*, 41-58.
- Victor, D., & Calzadilla, A. (2016). Artículos científicos, tipos de investigación y productividad científica en las ciencias de la salud. *Revista científica salud*, 1(14), 115-121. doi:10.12804/revsalud14.01.2016.10

ANEXOS

Criterio	Caracterización del criterio	Ecuador	Chile	España
Descripción del criterio				
Análisis comparativo				

Matriz de comparación