

SERVIDUMBRES. CLASES de servidumbres reales. De los arts. 530 y 531 CCiv se desprende la más importante y polémica distinción de clases de servidumbres, la ya apuntada de las propias o prediales, y las personales.

Las servidumbres personales constituyen en nuestro Derecho una figura autónoma como derecho real, de delicada captación en la realidad, y dentro de la atipicidad y plurimorfismo consagrado para tales, su régimen jurídico puede ser coincidente con las servidumbres prediales, como en lo relativo a la constitución, protección o extinción, aunque es preciso reconocerlas normas incompatibles "per se" con su naturaleza (art. 534 CCiv; duración -indefinida, vitalicia, perpetua-; transmisibilidad -cfr.: art. 107.5.º LH-; redención, arts. 603 y 604 CCiv].

Las clases de servidumbres propias son reflejo de su propio fundamento, que radica en la necesidad social de obtener un mayor rendimiento del valor de todos los bienes y del derecho de propiedad, teniendo en cuenta las exigencias sociales y económicas, conformando las legales restricciones al derecho de propiedad impuestas por la Ley.

Nuestro ordenamiento no recoge la distinción, al uso romanista, de servidumbres rústicas o urbanas, conforme a la calidad del predio dominante, que contuviera edificio o no, aunque pueda mantenerse de manera instrumental. La catalogación típica recoge entre las servidumbres propias, las denominadas legales en interés público y en interés particular, y las voluntarias. Además se tipifican por razón del contenido, del tipo ejercicio, y por las señales de existencia.

Por razón del contenido

El art. 533 CCiv define servidumbres positivas y negativas, denominando positiva la servidumbre que impone al dueño del predio sirviente la obligación

de dejar hacer alguna cosa o de hacerla por sí mismo, y negativa la que prohíbe al dueño del predio sirviente hacer algo que le sería lícito sin la servidumbre.

Ello, a la postre, supone adosar al contenido tradicional de la servidumbre real, consistente en un "pati", la posibilidad de un "facere", aunque éste aparezca como obligación dirigida a hacer viable uso del contenido de la servidumbre.

El factor de diferenciación se encuentra en el predio sirviente, de tal manera que la servidumbre tendrá contenido positivo cuando el dueño del predio sirviente tenga la obligación de tolerar alguna cosa ("in patiendo") o de hacerla por sí mismo ("in faciendo"), siempre que de ello se derive un correlativo "uti" para el dueño del predio dominante. Lo tendrá negativo cuando al dueño del fundo tenga prohibido hacer algo que sería lícito de no mediar la servidumbre, de modo que en el deber de no hacer consiste su prestación negativa.

La trascendencia jurídica procede de conectarlo con las servidumbres continuas y aparentes, puesto que al ser las de esta clase las que pueden adquirirse por usucapión (art. 537 CCiv), el tiempo de la posesión se computa legalmente de modo distinto. El día inicial de la cuenta de la posesión en las servidumbres positivas será aquel en que se hubiese comenzado a ejercitarla, mientras que en las negativas aquel en que el dueño del predio dominante hubiera prohibido por acto formal al del sirviente la ejecución del hecho que sería ilícito sin la servidumbre (art. 538 CCiv).

Debe advertirse que no siempre las servidumbres positivas son aparentes y negativas las no aparentes, y que una misma servidumbre puede ser positiva o negativa según sus términos. El supuesto típico es la servidumbre de luces y vistas, que será negativa cuando los huecos están abiertos en pared propia, porque significa prohibición tapar los huecos levantando pared opaca, y positiva si están en pared medianera o ajena, porque se ha constituido por la

voluntad, explícita o presunta del otro medianero o del dueño de la pared (en STS de 8 de octubre de 1988, se matiza aún más, de manera que los huecos en pared propia del dueño del predio dominante conforman servidumbre de luces negativa si se hallan remetidos o enmarcados exclusivamente en dicha pared, pero cuando tienen voladizo o saliente sobre la finca ajena adquiere el carácter de positiva, en cuanto se está imponiendo al dueño del predio sirviente el deber de soportar la invasión parcial de su derecho de vuelo).

Por razón del ejercicio

El art. 532 CCiv conceptúa continuas las servidumbres cuyo uso es o puede ser incesante, sin la intervención de ningún hecho del hombre, y discontinuas las que se usan a intervalos más o menos largos y dependen de actos del hombre.

Puntualiza el art. 561 CCiv que "para los efectos legales" la servidumbre de acueducto será considerada como continua y aparente, aun cuando no sea constante el paso del agua o su uso dependa de las necesidades del predio dominante o de un turno por días o por horas.

La discontinuidad de las servidumbres, una vez que el hombre materialmente haya constituido la servidumbre, depende de ulterior acto humano (por ejemplo, pasar) y la continuidad de que la servidumbre pueda ejercerse por un hecho de la naturaleza (por ejemplo, la entrada de luces).

Esta distinción por razón del ejercicio encuentra trascendencia jurídica en relación con la adquisición de la servidumbre por prescripción y a su extinción por desuso (arts. 537 y 546.2.º CCiv).

La disposición transitoria 1.ª CCiv dejó abierta la posibilidad de la prescripción adquisitiva inmemorial de las servidumbres discontinuas, al estar admitida en

las Partidas. Tanto en la versión rigurosa de que la prescripción se hubiera consumado antes de la promulgación del Código Civil, como para la que sería bastante que se probase que la posesión "ad usucapionem" se hubiera iniciado antes de dicha promulgación sin fecha concreta por "perderse en la memoria", es evidente que hoy en día resulta harto difícil contar con la testifical de hechos anteriores a 1889.

Por los signos de existencia

Conforme a la exteriorización del gravamen, el art. 532 CCiv conceptúa aparentes a las servidumbre que se anuncian y están continuamente a la vista por signos exteriores que revelan el uso y el aprovechamiento de las mismas, y no aparentes a las que no presentan indicio alguno exterior de su existencia (ejemplificación legal es la servidumbre de acueducto como "continua y aparente" -art. 561 CCiv-).

El uso y aprovechamiento "revelado" por signos permanentes y suficientes, exige, además de signos exteriores, que éstos se materialicen en obras visibles reveladores del uso y del aprovechamiento que persevera en el tiempo, el paso, luces y vistas, vertiente de tejados, postes para cables eléctricos, etc.

La trascendencia jurídica se muestra en conjunción con la clase de las continuas y a los efectos de su adquisición por vía de prescripción, de los arts. 537 y 539 CCiv.

La apariencia de las servidumbres plantea el problema de su publicidad en relación con los terceros amparados por la fe pública registral como "accipientes" de la finca sirviente gravada, si la servidumbre no está inscrita en el Registro de la Propiedad.

La tesis, en general, es que la inherencia a la finca del derecho (art. 534 CCiv y 108.1.º LH), supone que la transmisión a un tercero del fondo dominante o sirviente implica que sus adquirentes, al margen de las relaciones internas entre transmitente-adquirente [en concreto, art. 1483 CCiv], asumen la relación derivada de la servidumbre con independencia del conocimiento que tengan de la existencia previa de aquella servidumbre y de que existan signos exteriores, ostensibles o no, de la misma. Lo problemático es el juego de la inscripción en el Registro de la Propiedad del predio sirviente sin mención de la servidumbre que lo grava, y que la finca de los Libros se transmita a un tercero que, de buena fe, porque no le consta el gravamen, a su vez inscriba su derecho. En principio, desde la vertiente registral (arts. 32 y 34 LH), la servidumbre no inscrita no sería oponible al tercer adquirente de buena fe del fondo sirviente cuando el propio registro no refleja el gravamen. Pero como la inoponibilidad de la servidumbre no inscrita depende siempre de que la servidumbre no inscrita no sea conocida por el tercero hipotecario en la realidad extrarregistral (sea aparente o no aparente), en el caso de que la servidumbre sea aparente, por los signos de su existencia a que se refiere el art. 532 CCiv, visibles y evidentes, se presume el efecto contra el tercero, con independencia de que realmente conozca o no la existencia del gravamen. Y así, la servidumbre aparente no inscrita surte efecto por el hecho de serlo frente al tercero hipotecario, con independencia de que efectivamente se conozca o desconozca. O lo que es más gráfico: los signos exteriores dotan de una publicidad equivalente al asiento registral y, por lo tanto, ha de surtir efecto contra el adquirente del inmueble aunque sea tercero hipotecario, y aunque en el Registro no conste la existencia del gravamen.

La jurisprudencia, aunque exige rigurosidad en los signos aparentes de la servidumbre, y una plena concreción del contenido del derecho exteriorizado, ha sido tozuda en hacer prevalecer la publicidad por naturaleza a la formal

registral (SSTS de 20 de mayo de 1992 y 18 de noviembre de 1992, 15 de marzo de 1993, 18 de marzo de 1999 ó 27 de octubre de 2003).

Por el origen

Las servidumbres se establecen por la Ley o por la voluntad de los propietarios, llamándose aquéllas legales o forzosas, y éstas voluntarias (art. 536 CCiv).

Las legales tienen por objeto la utilidad pública o el interés de los particulares (art. 549 CCiv). Conforme a los arts. 550 y 551 CCiv, las de utilidad pública (aguas, minas, montes, pecuarias, vías de comunicación, obras públicas, marítimas, defensa nacional) se regirán por sus leyes y reglamentos especiales, y en su defecto por las disposiciones del Título VII del Libro II del propio Código; y las de utilidad privada o de los particulares (el Código regula las de uso de las aguas, la de paso, la de medianería, la de luces y vistas, la de desagüe de los edificios, la de distancia y obras intermedias), se regirán por las disposiciones del propio título ya indicado, sin perjuicio de lo que dispongan leyes y reglamentos.

Es discutible si algunas legales son verdaderas servidumbres, o bien constituyen limitaciones que la ley impone a los prediosos límites del derecho de propiedad mismo (medianería, desagüe, etc.). Véase STS de 19 de julio de 2002, rec. 434/1997.



Alfredogarcialopez
ABOGADOS







Alfredogarcialopez
ABOGADOS







Alfredogarcialopez
ABOGADOS





Alfredogarcialopez
ABOGADOS





Alfredogarcialopez
ABOGADOS





Alfredogarcialopez
ABOGADOS







Alfredogarcialopez
ABOGADOS





Alfredogarcialopez
ABOGADOS





Alfredogarcialopez
ABOGADOS







