

DR 02 52

La Voz de la Universidad. Emisiones educativas de la Universidad Nacional de Educación a Distancia. Diariamente, salvo domingos y festivos, entre ocho y diez y media de la noche, por el tercer programa de Radio Nacional de España en la Península y Baleares.

Y simultáneamente, entre siete y nueve y media hora insular, por el programa de Radio Nacional, en frecuencia modulada, en Canarias. Hoy les ofrecemos, en nuestra primera hora de emisión, espacios para los alumnos de primero de derecho. En la segunda hora, para los alumnos de segundo de derecho.

Y de diez a diez y media, de nueve a nueve y media hora insular, el programa destinado al curso de acceso directo a la universidad, para mayores de veinticinco años. Iniciamos la emisión para los alumnos de primero de derecho, con derecho romano. El catedrático de la asignatura, don Manuel Jesús García Garrido, a quien acompaña la profesora, doña Luisa Elena del Portillo, resuelven el caso práctico número veintiuno.

En materia de derechos reales, es muy importante el tema de las servidumbres. Vamos a tratar hoy, de un caso típico, en materia de servidumbres, que es el veintiuno, Sempronio compra un fundo con agua, y vende otro sin agua, que se encuentra en la página ciento cincuenta y cinco, del libro Casuismo y Jurisprudencia Romana. ¿Quiere usted leerlo, por favor, señorita Portillo? Sí.

Había tres predios contiguos, A, B y C, pertenecientes a distintos dueños, Ticio, Cayo y Sempronio. Sempronio, dueño del fundo inferior C, había adquirido para su fundo una servidumbre de agua, sobre el fundo superior A, y conducía el agua a través del fundo intermedio B, con consentimiento del propietario Cayo. Sempronio compró después el fundo superior A a Ticio, y más tarde vendió el fundo inferior C a Mario.

Se preguntó si el fundo inferior C había perdido la servidumbre de agua. Si siempre hemos insistido en la necesidad de hacer un gráfico, de dibujar, en este caso, la exigencia es mucho mayor, porque para entenderlo es necesario que dibujemos estos tres fundos y que pensemos que pertenecen a tres distintos propietarios y que, sobre todo, existen dos momentos que tienen una gran importancia, dos tiempos, para decidir sobre el caso. ¿Cómo lo ha pintado usted? Bueno, hay que dibujar los tres fundos, ¿verdad?, con tres cuadrados contiguos, y poner una letra a cada uno de ellos para diferenciarlos, A al superior, B al intermedio y C al inferior.

Al mismo tiempo, pondremos dentro o encima de cada fundo, de cada cuadrado, a los propietarios, a Ticio, encima del fundo A, a Cayo, encima del fundo B y a Sempronio, encima del cuadrado que designa al fundo C. Después, para tener mayor claridad, dirigiremos una línea desde Sempronio... Perdón, desde el fundo superior A al fundo inferior C, ¿no es eso? Exactamente, desde el fundo superior A al fundo superior C. Y después otra, desde el fundo inferior C a un margen donde pondremos una M que designe a Mario, que va a ser el

comprador de este fundo inferior. Bueno, los supuestos de hecho ya tenemos en el libro distinguidos dos periodos sucesivos. A, cuando Sempronio compra el fundo A, es propietario del A y del C. B, cuando Sempronio vende el fundo C, conserva solo la propiedad del fundo A. De modo que, para la decisión del caso, es muy importante tener en cuenta estos dos tiempos o periodos decisivos.

Como siempre hacemos, pasamos después a estudiar las figuras, las instituciones y las acciones que se dan en este caso. Bien, estamos en materia, como decíamos antes, de servidumbres. ¿Y dentro de servidumbre? De una servidumbre típica, especial, que es la servidumbre de acueductus.

Es decir, esta servidumbre consiste... Bueno, pero antes de esto, porque esto sería para pasar las cuestiones jurídicas, existen dos servidumbres o una sola, dos servidumbres, aparte de la servidumbre de acueducto, ¿cuál sería la otra servidumbre? Bueno, podría pensarse en la existencia de otra servidumbre, que sería la de toma de agua. La toma de agua del fundo A. Bien, entonces estamos en materia de extinción de servidumbres, página 239 del libro El Derecho Privado Romano, que dice, las servidumbres prediales se extinguen por las siguientes causas. Confusión, cuando los dos fundos se hacen del mismo propietario, como consecuencia del principio, nadie se sirve a sí mismo.

¿No es eso? Efectivamente. Bien, entonces vamos a ver aquí, ya hemos visto que estamos en materia de servidumbres, que se trata de un caso de extinción de servidumbres por confusión, que existen, en el caso, claramente dos servidumbres, una servidumbre de toma de agua, que sería el Servitus Aque Austus, y una servidumbre de conducir el agua, que sería una Servitus Aque Ductus. Bien, ocurre después que, en un determinado momento, un propietario se hace, a su vez, dueño del otro fundo sirviente, y, por consiguiente, la servidumbre se extinguiría por confusión.

Es decir, cuando Sempronio compra el Fundo A, es propietario del A y del C, y, entonces, una de las servidumbres, concretamente la servidumbre de sacar el agua, se extinguiría por confusión. Pero, naturalmente, permanece, en este momento, la servidumbre de Aque Ductus, puesto que el fundo sirviente es el Fundo B, y el Fundo B es de un propietario distinto. Pero es que el caso no termina ahí.

Porque es que, después, Sempronio vende el Fundo C y conserva sólo la propiedad del Fundo A. Con lo cual, el nuevo comprador, el adquirente Mario, puede decir que, como existen tres propietarios de los tres fundos, la servidumbre subsiste. ¿No es esto? La servidumbre subsiste. ¿Cómo ve usted el problema? Pues es que yo veo el problema realmente muy difícil y de muy difícil solución, porque también se podría plantear, desde el punto de vista de que no había dos servidumbres, sino una sola servidumbre.

Es decir, una servidumbre exclusivamente de Aque Ductus. Es decir, no de toma de agua, sino de Aque Ductus. Es decir, en este caso... Fíjese usted que el caso dice, Sempronio, dueño del Fundo Inferior C, había adquirido para su fundo una servidumbre de agua sobre el Fundo

Superior A, y conducía el agua a través del Fundo Intermedio B. Es decir, con lo cual ya parece indicar la redacción del texto, ahora veremos el texto en el digesto a ver qué redacción tiene, pero al menos como está en el caso, de que realmente existen dos servidumbres, una de sacar el agua y otra de conducir el agua.

Pero para aclararnos mejor, ¿quiere usted leerlo, por favor, en el digesto? Y así podremos llegar a una conclusión. El texto está en el digesto, libro 8, título 3, párrafo 31. Y dice así.

Había tres previos de distinto dueño, uno a continuación de otro. Se preguntó... No, pero lee usted el enunciado porque eso nos va a servir también para decidir sobre si realmente existían dos servidumbres o una sola. El dueño del predio inferior había adquirido para el Fundo Inferior una servidumbre de agua sobre el Fundo Superior, y conducía el agua a su campo a través del Fundo Intermedio con consentimiento del propietario de éste.

El dueño del predio inferior compró después el predio superior y más tarde vendió el Fundo Inferior al cual había conducido el agua. Bueno, hasta aquí el mismo enunciado más o menos que tenemos en el caso. Se preguntó si acaso el Fundo Inferior habría perdido el derecho al agua debido a que al haber pasado a ser los dos predios de un mismo dueño no habría podido tener entre ellos la servidumbre.

Negó Minicio que se hubiera perdido la servidumbre porque el predio por el cual se conducía el agua siguió siendo de otro y lo mismo que el Fundo Superior sólo habría podido ser grabado con servidumbre para que el agua llegase al Fundo Inferior haciéndose la conducción por el Fundo Intermedio. Así tampoco podría perderse la misma servidumbre y del mismo fundo a no ser que al mismo tiempo hubiese dejado de conducir agua por el Fundo Intermedio o se hubieran hecho del mismo propietario simultáneamente los tres predios. Es decir que el problema es el siguiente.

El problema es evidente que si no existe una servidumbre de sacar el agua que sea extinguido por confusión al hacerse el propietario el Fundo Sirviente y el Fundo Dominante de la misma persona como la servidumbre de acueducto es consecuencia de la servidumbre de sacar el agua porque no se puede conducir evidentemente un agua que no se puede sacar pues parecería que se extingue no solamente la servidumbre de sacar el agua sino que se extingue también la servidumbre de acueducto puesto que el acueducto es una consecuencia de la servidumbre, repito, de sacar el agua. Pero puede pensarse también lo contrario. Es decir que, como dice precisamente, se inclina la opinión del jurista de Minicio que al existir siempre un Fundo Sirviente que es el fundo que conduce el agua, que sirve para conducir el agua las servidumbres no se han extinguido realmente.

Pero yo creo que para llegar a una mayor claridad en la solución del caso las dos soluciones son posibles debíamos contestar a las cuestiones jurídicas con lo que podemos verlo más claro. Entonces, primera cuestión jurídica. ¿Existen dos servidumbres o una sola? Es que este es lo que a mí me parece un problema de difícil solución porque yo me inclino a creer que solamente existe una servidumbre.

Pero es que tal como está redactado el caso más bien parece lo contrario. Es decir que lo que existe es una servidumbre de sacar el agua. Primero existe una servidumbre de sacar el agua y después existe una servidumbre de conducir el agua porque ¿cómo se puede conducir un agua que no existe o que no se saca? ¿Y no podría considerarse ya incluida en la servidumbre de conducir el agua también la de sacar el agua, la de toma de agua? Pero son dos servidumbres realmente distintas, ¿no? Una servidumbre es de aque austus y otra servidumbre es de aque ductus.

¿Pero cómo se puede conducir un agua que no se ha sacado? Bueno, evidente. Pues precisamente porque no se puede conducir un agua que no se ha sacado es evidente que ha de sacarse el agua. Por consiguiente, la solución mejor es distinguir que existen dos servidumbres.

Dos servidumbres. Puede haber una cierta duda, como usted dice, muy bien, pero evidentemente yo creo que es mucho más claro deducir del texto que existen dos servidumbres. Segundo, cuando Sempronio compra a Ticio el fundo sirviente A ¿se consideran extinguidas las dos servidumbres? ¿Solamente una de ellas o ninguna? Vamos a ver.

Pues ninguna. No se ha extinguido ninguna realmente. ¿Por qué? Porque continúa siempre pendiente la servidumbre de aque ductus del fundo intermedio.

Bueno, yo puedo pensar, como decía antes, esta solución que usted da me parece bien, pero yo puedo pensar que puede considerarse extinguida, al menos una servidumbre es evidente que está extinguida, que es la de aque austus. Porque al serse propietario, Sempronio, de los dos fundos, es evidente que la servidumbre de aque austus se extingue. Ahora, puede perdurar naturalmente la de aque ductus.

Bueno, pero vamos a pasar a la siguiente pregunta. Cuando Mario se hace dueño del fondo dominante C, ¿subsisten las servidumbres? Claro, todo depende de lo que hayamos contestado con anterioridad. Efectivamente.

Porque, claro, si realmente la servidumbre de aque ductus subsiste, perdura, y esta puede ser que perdure, por las razones que hemos dicho antes, pues evidentemente, ahora lo que ya es más dudoso, que una vez extinguida por confusión la servidumbre de sacar el agua, puesto que antes hemos hablado de dos servidumbres, Mario tenga derecho a ella. Naturalmente, otra cosa sucederá si el comprador, si el vendedor Sempronio, vendió el fondo con esta servidumbre. Porque, naturalmente, en este caso, si después resulta que la servidumbre se ha extinguido, entonces tendrá obligación otra vez devolvérsela a dar, puesto que él sigue siendo el propietario del fondo sirviente.

Pero terminemos posibles acciones de Mario contra el vendedor Sempronio y contra los propietarios de los fundos Sempronio y Cayo. ¿La acción que protege la servidumbre cuál es? Es la Vindicatio Servitutis, que se llama Actio Confesoria en Derecho Posclásico, y que sirve para reivindicar realmente una servidumbre. En Derecho Romano, el catedrático Don Manuel Jesús García Garrido y la profesora Doña Luisa Elena del Portillo han resuelto el caso práctico número

21.