

DR 29 1193

El artículo 530 del Código Civil define la servidumbre como un gravamen impuesto sobre un inmueble en beneficio de otro perteneciente a distinto dueño. Y este va a ser el tema que cerrará la revista de Derecho de esta noche. Con nosotros está la profesora titular de Derecho Civil, doña María Dolores Díaz Ambrona, para analizar las reglas de aplicación a las que están sometidas las servidumbres.

Muy buenas noches y bienvenida, profesora Díaz Ambrona, a la revista. Hola, buenas noches. Las servidumbres son gravámenes sobre fincas ajenas, por supuesto, siempre que hablemos de las prediales, pero ¿a quién sirven? ¿Al propietario o a la finca llamado precio dominante? Si le parece bien, nos podría aclarar esto, precisando en lo posible el concepto de servidumbre.

Sí, me alegro que me haga esta pregunta porque a veces uno no se aclara muy bien si sirven al precio o bien a la persona. El legislador y buena parte de la doctrina destacan en el concepto de servidumbre más el aspecto pasivo de gravamen que el activo o de derecho. Quizás obedezca que resulta más llamativo o insólito en este caso la limitación del derecho de propiedad que supone toda servidumbre que el derecho que atribuye al sujeto titular del inmueble favorecido.

No se olvide que el principio de libertad de las fincas y la atribución al propietario de poderes absolutos ha inspirado la legislación desde la concepción del derecho romano hasta épocas muy recientes. La libertad de los fundos se defiende con tanto más ahínco que la libertad de las personas, de ahí que cuando aquellos aparecen con limitaciones en su goce o aprovechamiento, la restricción se denomine servitude, expresión similar a la utilizada para designar la esclavitud de las personas. El artículo 530 del Código Civil define la servidumbre como un gravamen impuesto sobre un inmueble en beneficio de otro perteneciente a distinto dueño.

Este artículo reproduce con ligeras variantes el artículo 637 del Código Civil francés. Servidumbre es una carga impuesta sobre una heredad para uso y utilización de otra heredad perteneciente a distinto propietario. Del artículo 530 se desprende lo siguiente.

Gravamen o carga se sujeta a la definición del código diciendo que solo destaca el aspecto pasivo de gravamen sin referirse al aspecto activo de derecho real que es lo que verdaderamente entraña la servidumbre. La definición de las partidas destaca este aspecto, el activo, al decir que es el derecho o uso que homea en los edificios o en las heredades ajenas para servirse de ellas a pro de las suyas. El Código Civil tampoco expresa la extensión cuantitativa del gravamen.

La servidumbre no puede absorber la totalidad de la utilidad del predio sirviente. Por eso se dice que la servidumbre son derechos reales que sujetan la cosa no en la totalidad de sus relaciones, sino solo en una o más de sus relaciones singulares. Las servidumbres solo limitan el derecho de propiedad.

Otros códigos también destacan en su definición el gravamen o carga que supone la servidumbre para el predio sirviente. Por ejemplo, el artículo 1027 del Código Civil dice que la servidumbre es una carga impuesta sobre el fundo para la utilidad de otro perteneciente a propietario distinto. Otra de las características que se pueden deducir del artículo 430 es que tiene que recaer sobre inmuebles.

Debe entenderse sobre inmuebles por naturaleza. Del propio articulado del Código Civil se desprende esto, porque en otros muchos artículos habla de predio o de finca. Pero como la palabra inmueble tiene un sentido demasiado amplio en nuestro ordenamiento, mejor hubiese sido emplear en la definición otra expresión que circunscriba más la idea, como las expresiones fundo, predio, heredad o finca.

Así lo hacía el Proyecto de 1851, que hablaba de finca o heredad. La servidumbre supone siempre un beneficio para una persona o, según la terminología legal, para un predio. Una servidumbre que no suponga un beneficio es un hecho jurídicamente imposible.

No es necesario que se trate de que ese beneficio sea pecuario o valuable en dinero. Puede ser tan solo inmaterial, no valorable, como es la servidumbre de vista, que impide construir o plantar para que el vecino no pierda la satisfacción de contemplar el paisaje. El artículo también, en su redacción, dice que para otro predio no se puede construir servidumbre sobre fundo propio.

Las cosas sirven al dueño por derecho de propiedad y no por derecho de servidumbre. Todas las servidumbres están sometidas a ciertas reglas de aplicación común que las caracterizan y configuran. Profesora Díaz Ambrona, ¿cuáles son esos caracteres? Con independencia del contenido propio de cada servidumbre y de la disciplina particular que para las legales contiene el Código Civil, todas las servidumbres están regidas por determinadas reglas fundamentales que derivan de la naturaleza misma de estos derechos.

Estos principios o reglas básicas de la servidumbre pueden resumirse a los siguientes. A. Servitus infaciendo consistere nequim. El contenido de la servidumbre no puede ser un facere, un hacer, es decir, una prestación del propietario del fundo sirviente.

El contenido del derecho real no puede ser un hacer como el de los de crédito. El deber que corresponde al propietario del fundo sirviente se manifiesta en un tolerar o en un no hacer que sin la servidumbre podría el propietario realizar. Sin embargo, existe en excepción.

Así, por ejemplo, la servidumbre que se denomina en términos latinos servitus honere ferendi, el propietario del fundo sirviente, no solo ha de sufrir en la columna o edificio propio el peso del edificio ajeno, sino que además estaba obligado a restaurar uno y otro, salvo la facultad de liberarse por abandono. El Código Civil parece admitir la servidumbre infaciendo en el artículo 533, pero en estos casos no se trata propiamente de derechos reales, sino de obligaciones proterrenes. b. Ne mine resu aservi.

Es imposible una servidumbre sobre cosa propia. El que una servidumbre no pueda existir si los dos muebles pertenecen a la misma persona deriva de su naturaleza de use in aliena. Es un derecho en cosa ajena, como el usufructo, el uso de habitación, etc.

Este carácter está reconocido en el artículo 530 y es una consecuencia de la regla del número 1, artículo 546, según la cual la servidumbre se extingue por reunirse en una misma persona la propiedad del predio dominante y del sirviente, es decir, por consolidación o confusión. Aunque a primera vista pudiera presentarse como una excepción el supuesto del artículo 541, servidumbre del propietario, en realidad no existe tal, porque la servidumbre no existe mientras las dos fincas pertenecen al mismo titular. Se constituye al enajenarse uno de los predios.

En tal caso no hay continuación de la servidumbre, sino creación de una nueva que antes no podía existir. Ahora bien, no es preciso que el fundo sirviente pertenezca a otra persona. Es posible existencia de una servidumbre sobre un fundo nullo.

En nuestro derecho vigente los inmuebles nullos no existen porque pertenecen al Estado. Hasta aquí la regla general. Sin embargo, este principio no es absoluto.

Hoy la doctrina entiende que la servidumbre sobre cosa propia puede ser útil para el propietario y puede darse cuando el propietario no tiene las facultades que la servidumbre le atribuye, aunque pueda usar de la cosa por derecho de propiedad. c. Inalienabilidad de la servidumbre. La servidumbre que tiende a satisfacer necesidad de un determinado fundo no se concibe que pueda existir independientemente del fundo a que beneficia.

Por tanto, es inherente al fundo y no es enajenable separadamente de éste. Este carácter está recogido en el artículo 534. Las servidumbres son inseparables de la finca a que activa o pasivamente pertenece y en el artículo 108.1 de la ley hipotecaria no se pueden hipotecar las servidumbres con independencia del fundo a que pertenece.

d. Servitus servitut est non potes. El contenido de una servidumbre no puede servir de base a la constitución de una nueva servidumbre. Es una consecuencia del principio de intransmisibilidad de la servidumbre.

Por lo mismo que no se admite la transmisión de la servidumbre con independencia del fundo a que pertenece, tampoco puede admitirse una enajenación parcial, constituyendo sobre ella otro derecho de servidumbre. e. Servitus divide non possu. Las servidumbres son indivisibles.

El Código Civil reconoce este carácter y establece la regla siguiente. Si el predio sirviente se divide entre dos o más, la servidumbre no se modifica y cada uno de ellos tiene que tolerar la parte que le corresponda. Si el predio dominante es el que se divide, cada porcionero puede usar por entero de la servidumbre, no alterando el lugar de su uso ni agravándola de otra manera.

Es decir, la servidumbre no puede constituirse por parte y, en el caso de pertenecer el fundo a

una pluralidad, cada condomino se haya autorizado a obtener la ventaja u obligado a soportar la carga. f. Perpetuidad de la causa. La servidumbre debe satisfacer un interés permanente, según la Constitución del Derecho Romano, hoy puesta en duda por los civilistas modernos.

Se dice que en el Derecho Romano la causa perpetua tenía un significado muy diverso al actual y se refería principalmente a las servidumbres de agua, que solo podían constituirse sobre agua perenne, agua viva, pero actualmente la perpetuidad sólo cabe entenderla en el sentido de que las servidumbres no son temporales, como otros derechos reales, por ejemplo, el derecho de usufructo y no se extingue con la muerte de las personas. Y, por último, G. Vecindad de los fundos. La servidumbre predial exige la existencia de dos fundos.

El Derecho Romano exigía que los fundos fueran contiguos o, al menos, vecinos. El Derecho Moderno no exige que sean contiguos, aunque frecuentemente se constituye entre fundos colindantes y algunas servidumbres no se conciben sin esta contigüedad por ejemplo, la servidumbre de desagüe, de apoyo, etcétera. Pues hemos llegado al tiempo final de la revista de Derecho.

Solo nos ha dado tiempo a ver estos siete caracteres generales de las servidumbres que nos ha comentado la profesora titular de Derecho Civil, doña María Dolores Díaz Zambrona, a quien agradecemos mucho el que haya estado aquí con nosotros en la revista de Derecho. Buenas noches, muchas gracias. Y hemos llegado al final de la revista de Derecho que esperamos haya sido de su interés.

Si fue así, les esperamos dentro de una semana que volveremos una vez más con todos ustedes para ofrecerles una nueva entrega de la revista dedicada al último curso de la licenciatura. Muchas gracias como siempre por su atención y muy buenas noches.