

DR 19 64

El comienzo del tema 21 Asignatura de Derecho Civil III Carrera Derecho Autor Jesús María Álvarez Carballo Grabación 14 de marzo de 1984 Emisión 28 de marzo de 1984 El comienzo del tema 21 1. Concepto del Derecho de Servidumbre El artículo 530 del Código Civil define la servidumbre como un gravamen impuesto sobre un inmueble en beneficio de otro perteneciente a distinto dueño. Esta definición legal ha sido con frecuencia criticada, por cuanto se cree a veces, a mi juicio sin fundamento, que en ella no se contempla el derecho real de servidumbre más que en su aspecto puramente pasivo, es decir, como gravamen, cuando es más importante y característico su aspecto activo de derecho real que otorga una facultad, precisamente al predio ajeno que se ve favorecido con un beneficio a costa del gravamen que pesa sobre el otro predio. Yo creo que esta doble faceta de gravamen respecto al predio que soporta el derecho real que consiste en una disminución de su valor en venta, recíproco, a su vez, del incremento de valor que el predio favorecido con el beneficio tiene como consecuencia de la existencia del derecho real de servidumbre, está perfectamente claro para quien quiera leer el artículo 530 del Código Civil sin prejuicios de escuela o sin intentar encontrarle defectos inexistentes.

Más fundamento tiene la acusación, por otra parte, disculpable si nos situamos en la época en que el Código Civil fue redactado, en la ideología dominante en aquel momento en el mundo civilizado en Europa y en la situación económico-política de España entonces, de que se intenta centrar el concepto de servidumbre como una relación entre inmuebles, lo cual no es siempre absolutamente exacto, pues ya hace muchos años que se había señalado cómo realmente la existencia de los dos inmuebles, el grabado y el favorecido, no constituye sino la base natural de hechos sobre la que se construye el concepto instrumental de servidumbre, ya que sin perjuicio de su carácter de derecho real es también un derecho subjetivo y por eso implica la intervención de personas aunque esta intervención de los sujetos de derecho venga mediatizada y concretada por su proximidad o titularidad con relación a una cosa inmueble, ya que se trata, ni más ni menos, que de una titularidad subjetivamente real adscrita a la correlativa titularidad de un inmueble, ya sea en sentido negativo, y en este supuesto lo estamos contemplando como un gravamen, ya sea en sentido positivo, y en este otro supuesto estamos contemplando la misma realidad desde el ángulo del beneficio que la existencia de ese derecho real de servidumbre otorga a un predio o inmueble concreto. Por lo que yo estimo con mayor fundamento esta crítica que se ha hecho hace ya mucho tiempo al Código Civil en su artículo 530, es por lo que dispone su inmediato artículo siguiente, el 531, en el que se reconoce la posibilidad de la que más tarde habrá que hablar del establecimiento de servidumbres en favor de personas. Notas características del concepto.

Es un derecho real y como tal está dotado de la nota de intermediación, gravita sobre la cosa misma y de absolutividad por cuanto se ejerce frente a todos, y su titular dispone de la acción confesoria que tiene naturaleza real. Normalmente a la persona cuya titularidad afecta la existencia del gravamen se le impone una conducta meramente pasiva, consistente en un mero

no hacer, pero excepcionalmente, como ya vimos en otra ocasión anterior, puede existir un determinado contenido positivo sobre cuya base una porción de la doctrina civil quiso construir las llamadas servidumbres infaciendo, es decir, aquellas que imponen un comportamiento activo, como podría ser el ejemplo ya clásico y procedente del derecho romano, del obligado a sostener el apoyo en su pared de la viga ajena, que implica necesariamente las tareas de mantenimiento de la pared en cuestión, de tal suerte que pueda servir para seguir soportando la carga de la vida ajena. Es con natural al concepto el que recaiga sobre un predio ajeno y a este respecto debe hacerse constar dos tipos distintos de aclaraciones que creo necesarias para mis alumnos a distancia, vista la frecuencia con que en ellas tropiezan.

La primera es muy sutil. Su mejor aclaración viene dada por una frase en latín procedente del corpus juris, pero que me consta no provoca encendidos entusiasmos entre mis alumnos mi afecto por el latín, y así se la pongo en román paladino. Nadie puede servirse de su cosa propia por derecho de servidumbre.

Fijaros que aquí está la sutileza. No se quiere decir que el propietario de una cosa no puede establecer sobre su propiedad una situación de hecho por virtud de la cual subordine una porción de su propiedad a otra. Naturalmente que eso podrá hacerlo en cualquier momento, pero nunca constituirá un derecho real de servidumbre, sino una simple utilización, en un determinado sentido, de sus facultades normales de propietario.

Precisamente por eso es importante resaltar aquí y ahora la aparente contradicción que con lo que estoy diciendo parece que brota en una lectura precipitada del artículo 541 del propio Código Civil Español en el cual solamente existe un fallo. Fallo que pocos analizan y que consiste no en lo que muchos creen, sino simplemente en una equivocación como si fuera Vizcaíno, el redactor, que empleó mal el verbo que debería haber utilizado y en vez de usar el verbo nacer que era el correcto, empleó el continuar, con lo cual algún autor ha querido ver en ese precepto la posibilidad de que se establezca una servidumbre sobre una cosa propia, y esta es la segunda aclaración. Consecuencia de esta característica de ajenidad del predio sirviente es la peculiar forma de extinción de la servidumbre a que se alude en el número primero del artículo 546.

La servidumbre se extingue por consolidación, es decir, por reunirse en la misma persona la titularidad del predio grabado con la servidumbre y la titularidad del predio favorecido con la servidumbre. Consiste en la pérdida de una concreta facultad de las integrantes del dominio entendido como un haz unitario de facultades y no como una suma de facultades. Esta idea, otros autores la esgrimen sobre la base de configurar a esta nota como si fuera una limitación del dominio, pero a mí esa me parece una idea que se presta a confusionismo aunque el resultado sea el mismo con una concepción que con otra, ya que, por una parte, hay que partir de que el dominio o derecho de propiedad es un poder unitario de carácter abstracto y elástico, y por eso, precisamente, el derecho real de servidumbre consiste en la detracción de una facultad de aprovechamiento concreto que recae sobre una finca ajena y por el carácter pleno del dominio es por lo que la existencia de las servidumbres hay que probarlas, ya que, de lo

contrario, surgirá la presunción de plenitud del dominio y precisamente por esto que digo yo aquí, que no es lo que usualmente se suele decir, es por lo que se habla, por aquellos mismos que critican la definición de servidumbre estampada en el artículo 530 que el derecho real de servidumbre es inalienable, cuando en verdad, lo que debería decirse, si se quieren usar bien las palabras, es simplemente, que por su inherencia a la finca a la que activa o pasivamente corresponde, es decir, como beneficio o como gravamen, no puede ser enajenado separadamente de cada una de las dos fincas.

Si se enajena con el predioserviente, estará dotado de una característica negativa, constituirá un gravamen que se traducirá en una pérdida de valor en venta, mientras que si se enajena el predio dominante, constituirá una característica favorable que aumentará, por la existencia de ese beneficio en que consiste el gravamen sobre el predio ajeno, el precio de venta, por reunir una cualidad favorable que reporta una utilidad evidente para el predio dominante. Otra nota es la que habitualmente se suele mencionar como que constituye una relación entre dos predios, a saber, el predio dominante que tiene ese derecho real de servidumbre como una cualidad favorable y el correlativo predioserviente que tiene ese derecho real como una cualidad desfavorable. Pero a mí eso, que en verdad es cierto en la mayoría de los casos, no lo es en todos ellos, y por eso, yo prefiero aludir a esta característica desde otro punto de vista.

La clave del concepto, para mí, es triven requerir, inevitablemente, en toda ocasión, la existencia, al menos, del fundoserviente, y por eso, constituye una relación predial aunque no siempre sea entre predios, ya que en los casos de servidumbres personales existe efectivamente predioserviente, pero en cambio, no existe predio dominante. Consecuencia de esta normal o natural existencia de una relación entre dos predios, el dominante y el serviente, suele considerarse la natural indivisibilidad de las servidumbres, y a mí eso, perdonadme, pero no me parece exacto. Es verdad que las servidumbres son indivisibles tal como decía ya el viejo derecho romano.

Se continuó diciendo en la etapa del derecho común europeo o derecho intermedio, por más que algún historiador haga ascos a esa denominación que a mí me gusta, y se sigue diciendo después de la etapa codificadora en España por la original boca del artículo 533 de nuestro Código Civil. Lo que realmente pasa es que el derecho real de servidumbre constituye un vínculo jurídico unitario y por su propio carácter de derecho real se multiplica ese derecho real de servidumbre por exactamente el mismo número por el cual se divide la única titularidad del bien beneficiado por la existencia de ese derecho real de servidumbre. Como esto que acabo de decir yo a través del medio audio es algo más difícil de seguir que si estuviera escrito os voy a poner uno de mis ejemplos para aclarar las cosas y al propio tiempo para perder un poco de seriedad a la vez que necesito descansar un poco pues la convalecencia de mi reciente ángina de pecho reclama imperiosamente sus derechos y la verdad es que no me atrevo a contrariarlos.

El ejemplo será este. El propietario de una casa de cinco pisos ha pagado cinco millones de pesetas por la constitución de una servidumbre de luces y vistas sobre la finca que, a espaldas

de la suya y teniendo fachada a otra calle paralela a la fachada de su edificio está destinada al almacenamiento de papel viejo. Ahora, el único propietario de los cinco pisos ha constituido su propiedad en el peculiar régimen de propiedad horizontal con la intención de vender por separado cada uno de los pisos que le sobran de sus necesidades familiares y en base al párrafo segundo del artículo 535 de nuestro código civil leedlo despacio, más tarde cada uno de los adquirentes de un piso podrá disfrutar íntegramente de la servidumbre única de luces y vistas que estaba constituida a favor de la finca cuando ésta era una única finca de un único propietario y ahora será el resultado práctico como si se hubiera constituido una servidumbre de luces y vistas a favor de cada uno de los cinco pisos antes tenía una sola finca que abarcaba cinco pisos en el número tantos de la calle cuantos ahora tiene en el mismo número de la misma calle cinco fincas, claro que distintas es decir, cada piso es una finca y cada uno de los pisos disfruta cualquiera que sea su adquirente de la íntegra servidumbre de luces y vistas que antes solamente beneficiaba a una finca que era el total edificio esto se suele explicar diciendo que si el precio sirviente se divide la servidumbre no se modifica y cada porción resultante del predio grabado deberá tolerarla en la parte que le corresponda y si es el predio dominante el que se divide cada uno de los nuevos titulares podrá usar por entero de la servidumbre siempre que no se altere el lugar del uso ni agravándola de otra manera tal como expresamente menciona el artículo 535 de nuestro código civil objeto sobre el que puede recaer el requisito de que sea predio ajeno en esta materia yo deseo hacer una aclaración motivada por las frecuentes confusiones de mis alumnos, hay que distinguir entre objeto sobre el que puede recaer, que necesaria e inexcusablemente habrá de ser un predio ajeno, es decir sobre quien recae el gravamen que constituye la servidumbre es siempre, inexcusablemente un predio ajeno una finca ajena en cambio el contenido de ese gravamen la pérdida de atribuciones y la ventaja que supone para el predio favorecido correlativamente puede ser cualquier contenido patrimonial que otorgue una ventaja al predio al que favorece correlativa a la desventaja que gravita sobre el predio que padece ese derecho real ya sé que esto así dicho, parece muy simple y muy claro, y no sé por qué a la hora de afrontar el examen se producen unos lamentables confusionismos, acaso achacables al propio estrés del examen y por esto repito la idea que es un poco parecida en su origen, al confusionismo que a veces se produce en el propio tenor literal de nuestro código civil para clarificar la idea pensad en el artículo 1088 del código civil, cuando nos dice que toda obligación consiste en dar, hacer o no hacer alguna cosa, en verdad no está tanto diciéndonos en qué consiste toda obligación sino simplemente diciéndonos cuál es el posible contenido de toda obligación reafirmada la idea de que el objeto sobre el que puede recaer el derecho real de servidumbre es exclusivamente un bien inmueble es decir, el objeto grabado con el derecho real de servidumbre es inexcusablemente un bien inmueble pero en cambio ya no es absolutamente imprescindible que el favorecido por la existencia de ese derecho real de servidumbre sea a su vez otro inmueble ya que la posibilidad de que tal cosa no suceda, nos la está manifestando el tenor literal del artículo 531 en tanto que la necesidad de la ajenidad del bien inmueble sirviente, nos la remacha el código civil español en dos artículos consecutivos el artículo 530 y el artículo 531 2 servidumbres prediales y personales determinación de la titularidad la determinación de la titularidad es distinta según que se trate de servidumbres personales o de servidumbres prediales y por eso, la primera

tarea que hay que afrontar es la de establecer la distinción entre ambas categorías jurídicas si bien yo me permito manifestar que la discusión sobre si son dos subtipos de una misma institución o son dos instituciones distintas es una discusión académica sin interés práctico alguno y por eso prescindiendo olímpicamente de ella nuestro código civil establece en el artículo 530 el concepto general de servidumbre que ya he mencionado al aludir a que constituye un gravamen impuesto sobre un inmueble en beneficio de otro perteneciente a distinto dueño para arreglón seguido en el artículo inmediatamente siguiente manifestar que también pueden establecerse servidumbres en provecho de una o más personas o de una comunidad a quienes no pertenezca a la finca gravada.

De esta forma puede decirse con absoluta razón que el concepto de servidumbre predial está definido en el artículo 530 del código civil y que en el artículo 531 del propio código civil se contiene una mención de una especie peculiar de derecho real de servidumbre al cual no todas las notas del artículo 530 son aplicables y por eso precisamente puede reafirmarse diciendo que así como la ajenidad de la finca gravada es absolutamente imprescindible lo mismo que la existencia de un beneficio o un provecho no es en cambio imprescindible la existencia de un fondo como beneficiario del contenido del derecho real de servidumbre. Pese a que existe una cierta discusión doctrinal en torno al tema yo deseo dejar constancia de que me parece equivocada la idea que pone en duda la permanencia de la duración de las servidumbres personales creyendo, insisto en la idea a mi juicio equivocada que la extinción de la vida física de la persona favorecida con el beneficio de la servidumbre personal acarrea la extinción de la propia servidumbre a mí esa apreciación me parece en absoluto contradicción con el propio tenor literal del artículo 531 que establece la posibilidad de establecimiento de servidumbres personales a favor de una comunidad y de una o más personas sin establecer en ningún momento un límite semejante al que se contiene en torno al usufructo en el artículo 515 ni tampoco remisión o referencia alguna al artículo 781 mientras que en cambio es evidente la tensión hacia la permanencia e inalterabilidad que por su propia naturaleza tienen todos los derechos reales