

PROTECCIÓN Y GARANTÍA

LAS SERVIDUMBRES

ESTA FIGURA JURÍDICA SE CONCIBE COMO UNA LIMITACIÓN DEL DERECHO DE PROPIEDAD QUE RECAE SOBRE UNA COSA AJENA, UTILIZÁNDOLA Y SIRVIÉNDOSE DE ELLA DE UNA MANERA PLENA.

POR *María del Val Polo Huguet, abogada del Colegio.*
ILUSTRACIÓN *José Luis Ágreda*

En más de una ocasión se nos ha planteado en el mundo de la construcción aspectos jurídicos sobre un tema tan complejo como son las servidumbres. Esta figura jurídica se concibe como una limitación del derecho de propiedad que recae sobre una cosa ajena y que consiste en la posibilidad de utilizar dicha cosa y de servirse de ella de una manera más o menos plena.

En cada obra o promoción podemos encontrarnos supuestos de servidumbres que complican su ejecución o se aprovechan para dotar a las parcelas de determinados accesos. Así, es raro no tener que prever si un edificio colindante al de nuestra obra tiene o no algún derecho de luces, paso, desagües o cualquiera otro que se deba respetar al proyectar o ejecutar una nueva edificación.

Desde un punto de vista muy general, y en función de la posición de una y otra propiedad (sirviente y dominante), las servidumbres responden a la necesidad de proteger y garantizar el disfrute a quienes ostentan algún derecho sobre otro fondo (dominante), incrementándose

se su utilidad a costa de la pérdida o restricción de derechos del fondo sirviente. El artículo 530 del Código Civil define la servidumbre como un “gravamen impuesto sobre un inmueble en beneficio de otro perteneciente a distinto dueño. El inmueble a cuyo favor está constituida la servidumbre se llama predio dominante; el que la sufre, predio sirviente”.

Esta definición ha sido objeto de críticas porque la servidumbre que aquí se define solo podría imponerse sobre fincas, es la llamada servidumbre predial, pero también existen las servidumbres personales (que recoge el art. 531 al decir que “también pueden establecerse servidumbres en provecho de una o más personas o de una comunidad a quienes no pertenezca la finca gravada”).

Se considera personal la servidumbre de paso, que se ejercita no solo para el uso de ciertas fincas, sino también para que los vecinos de un lugar lleguen a la carretera y a varios pueblos; la servidumbre de labrar o sembrar en la propiedad de otro; el derecho de balcón; la servidumbre de tendido eléctrico o telefónico.

Las servidumbres responden a la necesidad de proteger y garantizar el disfrute a quienes ostentan algún derecho sobre otro fondo dominante

Además de esta clasificación, existen otras, como la realizada según su origen, y pueden ser voluntarias o legales, según tengan su origen en la voluntad de los propietarios o sean establecidas por ley.

El artículo 532 distingue por razón de su ejercicio o uso entre servidumbres continuas y discontinuas, según tengan necesidad de la intervención del hombre para constituirse, así como por la notoriedad de su existencia entre aparentes y no aparentes.

A efectos prácticos, son continuas las servidumbres de luces y la de vistas, la de medianería, la de acueducto, la de conducción de aguas, la de limitación de edificar en altura, la de vertiente de tejados o de desagüe de aguas pluviales, la de conducción de energía eléctrica, etc. Es discontinua, por ejemplo, la servidumbre de paso. Asimismo, podríamos señalar como servidumbres aparentes





las de acueducto, de luces y vistas, las de paso, las de conducción de energía eléctrica por tendido exterior, las de desagüe, las de conducción de aguas, las de medianería; siendo, en consecuencia, no aparentes las de existencia de una tubería de plomo colocada en pared propia que da a patio ajeno, la de limitación de construir a más de cierta altura o a menos distancia, si faltan voladizos o señales análogas en el predio dominante que lo revelen...

Por último, el artículo 533 clasifica las servidumbres por su contenido entre positivas (que imponen al dueño del predio sirviente la obligación de dejar hacer alguna cosa o de hacerla por sí mismo) y negativas (las que prohíben hacer algo que le sería lícito sin la servidumbre).

En este sentido, son positivas las servidumbres de luces y vistas por medio

de huecos en pared medianera o ajena, la servidumbre de luces o vistas cuando afecta la figura de balcones o voladizos sobre el terreno del predio sirviente, la ventana cuyas hojas se abren hacia el exterior haciendo el mismo vuelo, la del tubo de salida de humos por ocupar espacio correspondiente al terreno del sirviente, la de desagüe, la de desagüe de aguas pluviales, etc.

Se consideran negativas las servidumbres de luces y vistas cuando los huecos estén abiertos en pared propia del ejerciente de la servidumbre, la de no alzar construcción, la de limitación de construcción vertical y horizontal...

CONSTITUCIÓN

Hay que destacar tres elementos en la constitución de las servidumbres:

a) Elemento personal: no se exige ninguna capacidad especial para constituir

servidumbres, basta con la capacidad de obrar. No obstante, existen algunos supuestos especiales de constitución de servidumbres como, por ejemplo, las constituidas en la propiedad horizontal, donde se requiere el consentimiento unánime de los copropietarios.

b) Elemento real: en las servidumbres prediales se requiere la existencia de dos fincas o predios, sirviente y dominante, con aptitud por sus características y situación, para que pueda existir la servidumbre. Es decir, las dos parcelas deben tener distintos dueños. Esto tiene una lógica muy elemental. El dueño de una parcela tiene el derecho a disponer de ella como guste y, en consecuencia, puede establecer paso desde otra parcela propia, puede otorgarse vistas sobre la misma o puede dejar que una parcela desagüe sobre la otra. No obstante, esta circunstancia tiene un



tratamiento especial en la “prehorizontalidad”, dado que en el momento de otorgarse una escritura pública de división horizontal es muy frecuente que exista la necesidad de configurar derechos de servidumbre entre las fincas resultantes, siendo asimismo frecuente que todas ellas tengan un mismo titular (el promotor inmobiliario). Como veremos más adelante, la ley permite en esos casos la constitución de servidumbres y su acceso al registro de la propiedad, aunque todas las parcelas sean de la misma persona.

c) Elemento formal: las servidumbres se podrán establecer por ley o por voluntad de las partes:

- Por ley, cabe distinguir dos supuestos. Uno, cuando aparece la servidumbre de manera automática ligada con un determinado supuesto de hecho que la ley contempla; dos, que la ley atribuya a una persona la posibilidad o facultad de exigir esta constitución (por ejemplo, la de paso de tendidos para empresas de producción o distribución de energía eléctrica o la de canalización para combustibles gaseosos). En este caso, este mandato legal se concretará entonces a través de un acto jurídico mediante un acuerdo entre los interesados.

- Por voluntad de los particulares, reflejada a través de un acuerdo o contrato que pactan los interesados, es decir, el que tenga derecho a la servidumbre y el obligado a prestarla.

Así, todo propietario de una finca puede establecer en ella las servidumbres que tenga por conveniente, y en el modo y forma que tuviera por conveniente, siempre que no contravenga a las leyes ni al orden público. En cuanto a su constitución, no se exige una forma documental solemne y concreta, pero, dado que resulta absolutamente conveniente que la servidumbre tenga acceso al registro de la propiedad, en la práctica es muy conveniente que se otorgue la correspondiente escritura (solo los documentos públicos, es decir, las escrituras, pueden inscribirse en el registro).

EXTINCIÓN

Las causas legales de extinción de servidumbres son las enumeradas en el artículo 546 del Código Civil. Se destacan las siguientes:

- 1) Por la reunión en una misma persona de la propiedad del predio dominante y la del sirviente.
- 2) Por su no uso durante 20 años. Falta de uso, que ha de ser continuo.
- 3) Por renuncia del dueño del predio dominante.
- 4) Por la supresión convenida entre el dueño del predio dominante y el del sirviente.

Aparte de los motivos enumerados en el artículo 546, también puede sobrevenir la extinción de las servidumbres por otras causas:

- 1) Por concentración parcelaria.
- 2) Por expropiación forzosa.
- 3) Por reparcelación urbana.
- 4) Por efecto de la planificación urbanística.

Como ya se ha reseñado, para que la servidumbre vincule a posteriores dueños de las fincas afectadas, es necesario que se inscriban en el registro de la propiedad. La no inscripción puede tener dos efectos:

- Las servidumbres voluntarias, sencillamente no existen para el que compra el “predio sirviente”. Es decir, si el dueño de una finca tiene reconocido un derecho de paso a uno de sus vecinos, pero este paso ni es único ni es imprescindible para acceder a una vía pública, y el vecino vende su parcela, el nuevo comprador no tendrá derecho a ese paso a menos que se hubiera inscrito en el registro.

- Con las servidumbres legales la cuestión es más compleja, en tanto en cuanto estas existen al margen de la voluntad de las partes y, por tanto, también al margen del registro. No obstante, el efecto de su no inscripción afectaría más a la relación comprador-vendedor que a la existencia de la servidumbre en sí misma. Es decir, el comprador que deba soportar una servidumbre legal no aparente que parezca en su propiedad podrá solicitar de su vendedor una reducción del precio o una compensación, al haber-

se vendido una parcela sin informarle de las limitaciones que la misma presentaba. Entre las establecidas por ley, y con carácter urbano, se encuentran las servidumbres de medianería, las de luces y vistas, y las de agua, objeto de análisis en este trabajo por ser las más consultadas y habituales en el ámbito de la construcción.

MEDIANERÍA O PARED

MEDIANERA. (ARTS. 571-579 CC)

La medianería es la situación que se da cuando dos fincas están separadas por un elemento común (valla, seto, zanja, pared, etc.) que pertenece a los propietarios de aquéllas. Se presume la servidumbre de medianería mientras no haya un título, o signo exterior, o prueba en contrario:

- En las paredes divisorias de los edificios contiguos hasta el punto común de elevación.
- En las paredes divisorias de los jardines o corrales sitos en poblado o en el campo.
- En las cercas, vallados y setos vivos que dividen los predios rústicos.

Esta presunción de existencia de medianería se puede destruir por pruebas, títulos o signos contrarios a la misma. Así, se entiende que hay signo exterior contrario a la medianería:

- Cuando en las paredes divisorias de los edificios haya ventanas o huecos abiertos.
- Cuando la pared divisoria esté por un lado recta y a plomo en todo su paramento y, por el otro, presente lo mismo en su parte superior, teniendo en la inferior relex o retallos.
- Cuando resulte construida toda la pared sobre el terreno de una de las fincas, y no por mitad entre una y otra de las dos contiguas.
- Cuando sufra las cargas de carreras, pisos y armaduras de una de las fincas, y no de la contigua.
- Cuando la pared divisoria entre patios, jardines y heredades esté construida de modo que la albardilla vierta hacia una de las propiedades.
- Cuando la pared divisoria, construida de mampostería, presente piedras llamadas pasaderas, que de distancia en dis-

Entre las causas legales de extinción de las servidumbres están la falta de uso durante 20 años o la renuncia del dueño del premio dominante

tancia salgan fuera de la superficie solo por un lado y no por el otro.

- Cuando las heredades contiguas a otras defendidas por vallados o setos vivos se hallen cerradas.

Las zanjas o acequias abiertas entre fincas se presumen también medianeras, salvo título que demuestre lo contrario. La medianería no tiene carácter forzoso y, por tanto, solo se puede constituir por voluntad de los propietarios colindantes. En consecuencia, los derechos y obligaciones se derivan siempre del acuerdo de constitución en el que quedan plenamente reflejados. No obstante, en los supuestos de presunción de existencia de medianería existen unos derechos y obligaciones que nacen de la ley y que son de aplicación en todo aquello que no esté expresamente pactado en caso de constitución voluntaria:

a) Los propietarios de las fincas que tengan a su favor la medianería tienen la obligación de reparar y construir las paredes medianeras de las fincas que tengan a su favor la medianería en proporción al derecho de cada uno. Sin embargo, todo propietario puede dispensarse de contribuir a esta carga renunciando a la medianería, salvo el caso en que la pared medianera sostenga un edificio suyo.

b) Todo propietario tiene derecho de poder alzar la pared medianera, a sus expensas e indemnizando los perjuicios que se puedan causar, aunque sean temporales, debiendo asumir también los gastos de conservación. Si la pared medianera no pudiese resistir la mayor elevación, el propietario que quiera levantarla tendrá obligación de reconstruirla a su costa; y si para ello fuere necesario darle mayor espesor, deberá darlo de su propio suelo.

c) Cada propietario tiene derecho a usar la pared medianera en proporción al derecho que tenga en la mancomunidad. Podrá, por tanto, edificar apoyando su obra en la pared medianera, o introduciendo vigas hasta la mitad de su espesor, pero sin impedir el uso común de los demás medianeros. Para ello, es necesario el consentimiento previo de los demás interesados, y si no lo obtuviera, se fijarán por peritos las condiciones necesarias para que la obra nueva no perjudique a los derechos de aquéllos.

SERVIDUMBRE DE LUCES Y VISTAS. (ARTS. 580-585 CC)

La servidumbre de luces supone la existencia de huecos para tomar luz del predio vecino, y la de vistas, abrir ventanas o huecos para gozar de vistas a través del fundo vecino e impedirle toda obra que la merme o dificulte:

a) Luces y vistas en pared medianera: para poder abrir ventanas o huecos en dicha pared se requiere el consentimiento del otro u otros medianeros.

b) Luces y vistas en pared propia: huecos de tolerancia. El dueño de una pared no medianera, contigua a finca ajena, puede abrir en ella ventanas o huecos siempre que:

- estén a la altura de las carreras o inmediatos a los techos;
- sus dimensiones sean de 30 cm en cuadro y
- tengan reja de hierro remetida en la pared y con red de alambre.

En cuanto a la distancia mínima del predio dominante, no se pueden abrir ventanas con vistas rectas, ni balcones u otros voladizos semejantes sobre la finca del vecino, si no hay dos metros de dis-

Para que la servidumbre vincule a posteriores dueños de las fincas afectadas es necesario que se inscriban en el Registro de la Propiedad

tancia entre la pared en que se construyan y dicha propiedad. Dicha distancia ha de contarse desde la línea exterior de la pared en los huecos en que no haya voladizos, o desde la línea de estos donde los haya. No se pueden abrir ventanas con vistas rectas, ni balcones u otros voladizos semejantes sobre la finca del vecino, si no hay dos metros de distancia entre la pared en que se construyan y dicha propiedad. La distancia se cuenta desde la línea exterior de la pared en los huecos en que no haya voladizos o desde la línea de éstos donde los haya.

La servidumbre de luces y vistas, por ser continua y aparente, puede adquirirse por la prescripción de veinte años sin ningún otro requisito, aun cuando, naturalmente, ha de existir posesión de la servidumbre y posesión apta para la usucapación, esto es, posesión pública, pacífica y sin interrupción. Sin embargo, las servidumbres continuas no aparentes y las discontinuas (sean aparentes o no) no pueden adquirirse por prescripción, toda vez que no se dan los presupuestos necesarios para la usucapación, puesto que si se trata de servidumbres no aparentes falta la posesión pública, y si se trata de servidumbres discontinuas falta una posesión ininterrumpida.

El cómputo del tiempo en la prescripción de servidumbres es diferente, según se trate de servidumbres positivas o negativas. En las positivas, la usucapación comienza desde el día en que empieza el aprovechamiento. Sin embargo, en las servidumbres negativas, el plazo para la prescripción no comienza hasta que se realiza un acto obstativo, prohibiendo el dueño del predio dominante al del sirviente la ejecución de un hecho que sería lícito sin la servidumbre.

Tampoco pueden tenerse vistas de costado u oblicuas sobre la misma propiedad si no hay 60 cm de distancia, con-

tada desde la línea de separación de las dos propiedades.

Estas limitaciones, en cuanto a la distancia, no rigen cuando los edificios estén separados por una vía pública. Tampoco hay obligación de guardar las distancias del artículo 582, según sentencia del Tribunal Supremo de 17 de febrero de 1968, y desarrollada por otras posteriores, como las SSTs, de 20 de mayo de 1969, 24 de mayo de 1971 y, sobre todo, la de 16 de septiembre de 1997, cuando se construye con material traslúcido o ladrillo de pavés, que impide la visión del fundo ajeno pero permite el paso de la luz en intensidad limitada; ello en base a la consideración de que los “avances en la técnica de la construcción facilitan en la actualidad el levantamiento de fachadas o paredes con materiales más o menos traslúcidos permitiendo el paso de la luz, pero con la misión propia de toda pared, cual es el cerrar el edificio”, y ello por cuanto, y en esencia, “dichas técnicas modernas, al no poderse equiparar a la apertura de ventanas ni de huecos, no están comprendidas en los términos literales de los artículos 581 y 582 citados, ni tampoco en su espíritu, pues la utilización de esos materiales no es con fines de luz exclusivamente, sino de ornato o resistencia, que se traduce, en definitiva, en belleza y seguridad del edificio, por lo que este progreso, al no estar comprendido en la regulación del Código Civil sobre estas relaciones de vecindad, constituye una laguna legal, y para resolverla hay que tener en cuenta que la propiedad no puede llegar más allá de lo que el respeto a la del vecino determina, por lo que en la lucha entre dos situaciones vecinales prevalecerá la que se apoye en el interés social si la vida íntima familiar del vecino no se inquieta, por lo que será en cada caso concreto la situación fáctica la determinante de la resolución procedente”. Si se hubiera adquirido

el derecho a tener vistas directas, balcones o miradores sobre la propiedad colindante, el dueño del predio sirviente no podrá edificar a menos de tres metros de distancia, debiéndose tomar la medida de manera igual que lo dispuesto para el predio dominante. No obstante, si la servidumbre es voluntaria, habrá que estar, en primer lugar, a lo convenido expresamente por las partes. Si se ha ganado por prescripción adquisitiva, la forma de disfrutar de ella dará aquella medida. De la misma manera, hay que señalar que ningún medianero puede, sin consentimiento del otro, abrir en ella ventana ni hueco alguno.

Por último, debo hacer mención a que en la realidad actual se proyectan complejos inmobiliarios que se construirán en el futuro, debiéndose establecer por el promotor una serie de reglas previas para el funcionamiento de los edificios que lo compondrán, entre las que se incluyen las servidumbres recíprocas; es la llamada situación de prehorizontalidad –porque prepara unas futuras propiedades horizontales– que tiene acceso al Registro de la Propiedad.

Sobre este particular, la Dirección General del Registro y del Notariado, en resolución de 5 de noviembre de 1982, con motivo de una escritura en la que se decía con una manifiesta indeterminación que “las viviendas de la planta alta podrán tener abiertas luces y vistas, como del proyecto de construcción resulte, incluso con voladizos, aunque recaigan sobre otra de las fincas del conjunto”, ha declarado que estas servidumbres, al constituirse, se someten a la condición suspensiva de que nazcan cuando un tercero adquiera alguna de las fincas registrales. Asimismo, no se impone la necesidad de un signo aparente entre las fincas de un mismo propietario, porque se crea en forma documental en la propia Escritura Pública, y a través de su inscripción en el Registro de la Propiedad se da a conocer a terceros, quienes al adquirir el inmueble o parte del mismo dan lugar a que se cumpla la condición que originará el nacimiento de la servidumbre. Para evitar cualquier indeterminación, hay que concretar las fincas que recíprocamente serán predio dominante y sirviente, y perfilar la naturaleza y extensión del derecho. Como la servi-

dumbre otorga a su titular un parcial derecho de goce, no es necesario que recaiga sobre el entero fundo sirviente y puede localizarse en alguna parte de él.

SERVIDUMBRE DE DESAGÜE

El ordenamiento jurídico contempla una limitación legal del dominio al ordenar que el propietario de un edificio construya sus tejados o cubiertas de manera que las aguas pluviales caigan sobre su propio suelo o sobre la calle o sitio público, y no sobre el suelo del vecino. Aun cayendo sobre su propio suelo, el propietario está obligado a recoger las aguas de modo que no causen perjuicio a la finca vecina.

El artículo 588 del Código Civil faculta, sin embargo, para solicitar el establecimiento de una auténtica servidumbre legal de desagüe, cuando el patio o corral de una casa se halle enclavado entre otras y no sea posible dar salida por la misma casa a las aguas pluviales que en él se recojan. El paso se dará por el punto de ambos predios en que sea más fácil la salida, y estableciéndose el conducto de desagüe en la forma que menos perjuicios ocasione al predio sirviente, previa la indemnización que corresponda.

Otra servidumbre es la de vertiente de tejados, que consiste en el derecho de verter las aguas sobre el fundo vecino. En esta servidumbre, que se adquiere en virtud de título o por prescripción (transcurso del tiempo), se reconoce al dueño del predio sirviente la facultad de edificar recibiendo las aguas sobre su propio tejado o dándoles otra salida conforme a las ordenanzas o costumbres locales, y de modo que no resulte gravamen ni perjuicio alguno para el predio dominante.

MEDIOS DE DEFENSA

La acción negatoria es una acción real que compete al dueño de la finca libre, sobre la cual se pretende por otro disfrutar una servidumbre, para que se declare la libertad del predio, se condene al perturbador a la indemnización de daños y perjuicios causados y se le aperciba de que en lo sucesivo se abstenga de perturbar el derecho del dueño con el uso de servidumbres que no existen. Esta acción requiere para su ejercicio: 1º) que el actor justifique en principio su derecho de propiedad mediante la presentación del correspondiente título de adquisición de

la cosa; y 2º) que pruebe la perturbación que el demandado le haya causado en el goce de su propiedad, perturbación que ha de ser realizada con pretensión de ostentar un derecho real, pues para reprimir perturbaciones de puro hecho no hace falta acudir a esta acción. Es el caso de la acción negatoria de servidumbre de luces y vistas, de desagüe, de vertidos de aguas, de paso, en cuyas acciones se pretende la declaración judicial de inexistencia de gravamen en la finca particular.

PREHORIZONTALIDAD

Como ya hemos apuntado en apartados anteriores, uno de los aspectos que debe ser vigilado con más cuidado es, precisamente, la constitución de las servidumbres en los proyectos de urbanización.

En efecto, aunque el concepto de servidumbre parezca un tanto antiguo y, por qué no decirlo, un poco agrario, lo cierto es que tiene una trascendencia urbana cada vez más relevante, en tanto en cuanto todo tipo de conducciones de suministros básicos y esenciales discurren a través de las diferentes fincas, a veces (la mayoría) de titularidad pública o de titularidad común, pero, a veces, por razones de técnica constructiva o de otro orden, por predios de titularidad privada.

Pensemos en las conducciones que trascurren por debajo de una parcela privada ajardinada en una urbanización de viviendas unifamiliares. La cuestión puede no tener mayor trascendencia hasta que el propietario se proponga excavar en su parcela para instalar, por ejemplo, una piscina. Si existen conducciones comunes de telefonía u otros servicios de telecomunicación, electricidad, agua, desagüe sanitario..., el propietario puede plantear un conflicto, e incluso llegar a cortar tales líneas de suministros y dejar a sus vecinos sin aquéllos.

El vecino afectado podrá solicitar, siempre que sea posible, que tales suministros no se distribuyan a través de su propiedad, sino de elementos comunes o públicos. Si esto no es posible, deberá aceptar la existencia de la servidumbre, pero con toda lógica podrá exigir al promotor una compensación, dado que su parcela vale menos que la de su vecino que puede construir su piscina sin problemas. La solución a todo ello proviene simplemente de que tales servidumbres, de existir, estén adecuadamente inscritas en el Registro de la Propiedad. Si esto es así, ni el vecino tendrá derecho a impedir el paso y uso de las conducciones ni tendrá derecho a reparación alguna. 

