

Servidumbres

[7.1] ¿Cómo estudiar este tema?

[7.2] Concepto, caracteres, sujetos y objeto

[7.3] Clases

[7.4] Contenido

[7.5] Constitución, modificación y extinción

[7.6] Servidumbres forzosas

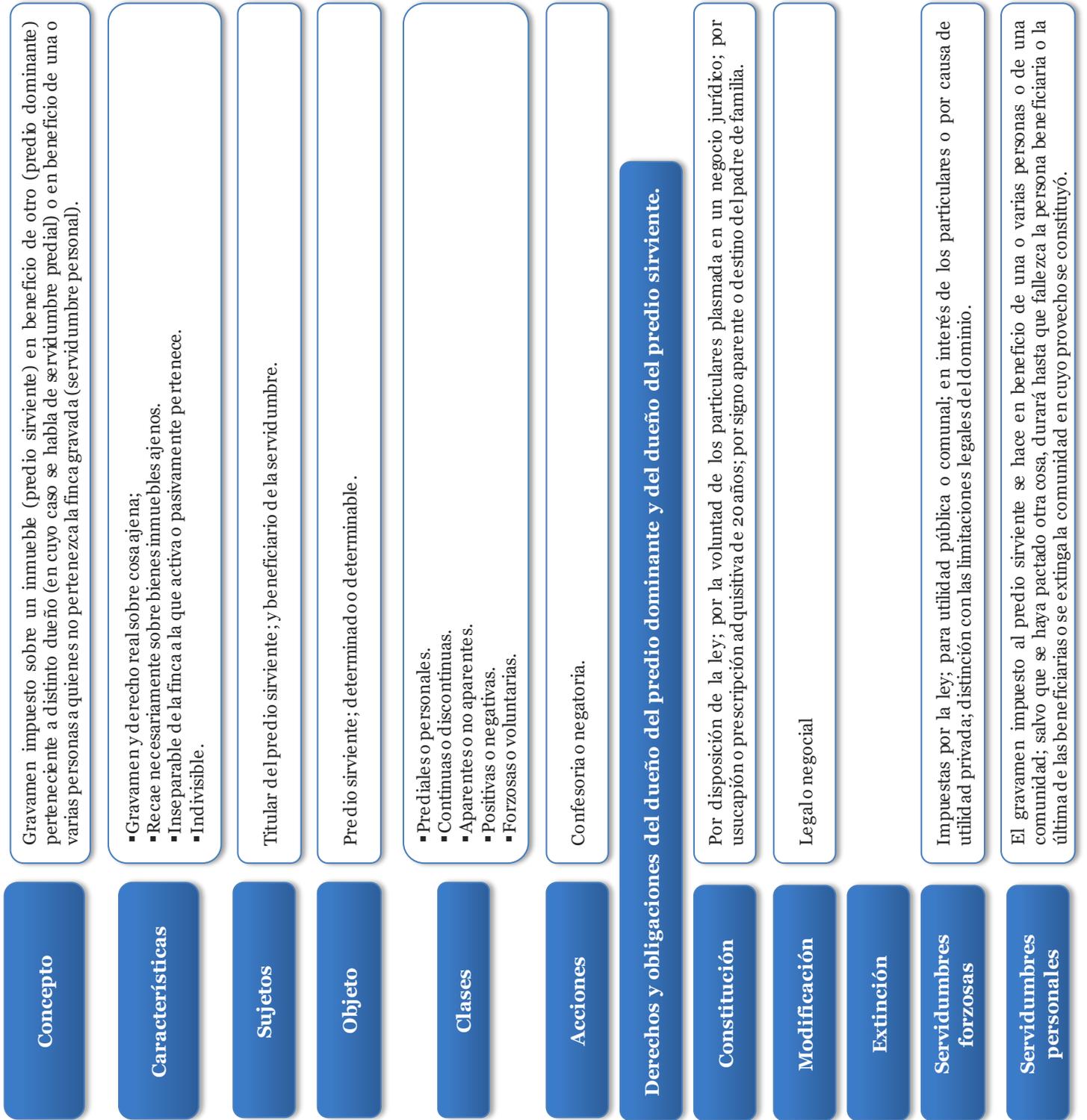
[7.7] Servidumbres personales

7

TEMA

Esquema

Servidumbre



Ideas clave

7.1. ¿Cómo estudiar este tema?

En este tema se estudiará uno de los **derechos reales limitados más importantes** y complejos de nuestro ordenamiento. Analizaremos en qué consiste, sus caracteres, principales, sus sujetos y objeto, las clases de servidumbres reconocidas en nuestro Derecho, centrándonos en el análisis de las servidumbres prediales (su contenido, el régimen jurídico de su constitución, modificación y extinción) y, por último, comentaremos brevemente el **régimen jurídico especial** de las servidumbres forzosas y de las servidumbres personales.

7.2. Concepto, caracteres, sujetos y objeto

Concepto

De conformidad con los arts. 530 y ss. CC, **la servidumbre constituye un gravamen impuesto sobre un inmueble** (denominado predio sirviente) **en beneficio de otro** (denominado predio dominante) **perteneciente a distinto dueño** (en cuyo caso se habla de servidumbre predial) **o en beneficio de una o varias personas a quienes no pertenezca la finca gravada** (en cuyo caso se habla de servidumbre personal).

Caracteres

Como notas **características** de las servidumbres, se pueden señalar las siguientes:

- » Para el dueño del predio que las sufre, supone un **gravamen**, una limitación de su propiedad; y para su beneficiario, supone un **derecho real sobre cosa ajena**, oponible *erga omnes*.
- » Recae necesariamente sobre **bienes inmuebles ajenos** al beneficiario de las mismas, para su utilidad (arts.530 y 531 CC).
- » Son **inseparables** de la finca a que activa o pasivamente pertenecen (art.534 CC).

- » **Son indivisibles.** Si el predio sirviente se divide entre dos o más, la servidumbre no se modifica y cada uno de ellos tiene que tolerarla en la parte que le corresponda. Si es el predio dominante el que se divide entre dos o más, cada porcionero puede usar por entero la servidumbre, no alterando el lugar de su uso, ni agravándola de otra manera (art.535 CC).

Sujetos

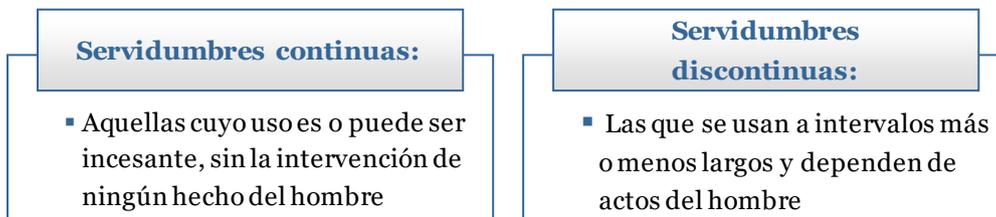
Tanto el **titular del predio sirviente**, sobre el que recae la servidumbre, como el **beneficiario de la servidumbre** (titular del predio dominante, en las servidumbres prediales; o persona en cuyo favor se constituye el gravamen que supone la servidumbre sobre propiedad ajena, en las servidumbres personales) **deberán tener capacidad suficiente para constituir una servidumbre, conforme a las reglas generales de capacidad y a los arts. 595 y 597 CC.**

Objeto

El objeto de la servidumbre es el **predio sirviente**, que debe estar **determinado o ser determinable.**

7.3. Clases

Además de la distinción entre **servidumbres prediales y personales**, según se constituyan en beneficio directo de otro predio (el dominante) o de una o varias personas o una comunidad (arts. 530 y 531 CC), de los arts. 532, 533 y 536 CC, cabe distinguir:



Servidumbres aparentes:

- Las que se anuncian y están continuamente a la vista por signos exteriores, que revelan el uso y aprovechamiento de las mismas

Servidumbres no aparentes:

- Las que no presentan indicio alguno exterior de su existencia

Servidumbres positivas:

- Aquellas que imponen al dueño del predio sirviente la obligación de dejar hacer alguna cosa o de hacerla por sí mismo

Servidumbres negativas:

- Las que prohíben al dueño del predio sirviente hacer algo que le sería lícito sin la servidumbre

Servidumbres forzosas o servidumbres voluntarias:

- Según vengán impuestas por la ley o una decisión judicial o administrativa o se constituyan por la voluntad de los propietarios.

7.4. Contenido

Todo propietario de una finca puede establecer en ella las servidumbres que tenga por conveniente, y en el modo y forma que bien le pareciere, **siempre que no contravenga a las leyes ni al orden público** (art. 594 CC). Así, **no cabe admitir una servidumbre universal**, que suponga un goce absoluto y total sobre el predio ajeno y vacíe completamente de contenido el derecho de propiedad de su dueño, y deben respetarse las normas imperativas, especialmente las urbanísticas y de protección del medio ambiente.

En defecto de **pacto o título** que determine los derechos y obligaciones de las partes, se registrará la servidumbre por las disposiciones de los **arts. 530 a 604 CC** que le sean aplicables según el tipo de servidumbre de que se trate (art. 598 CC).

Sin perjuicio de las acciones en defensa de la posesión que corresponden a cualquier poseedor, en defensa del derecho de servidumbre, el dueño del predio dominante podrá ejercer una **acción confesoria** frente a quienes no respeten la servidumbre o la ignoren, perturbando su ejercicio. Por su parte, el dueño del predio sobre el que se

quiere ejercer una servidumbre dispone de la **acción negatoria** para defender su derecho de propiedad libre del gravamen que supone la servidumbre.

Derechos y obligaciones del dueño del predio dominante

Al establecerse una servidumbre se entienden concedidos todos los **derechos necesarios para su uso** (art. 542 CC), lo que dependerá del tipo concreto de servidumbre de que se trate (de paso, de luces y vistas, en materia de aguas, etc.).

El dueño del predio dominante podrá hacer, a su costa, en el predio sirviente las **obras necesarias para el uso y conservación de la servidumbre**, pero sin alterarla ni hacerla más gravosa y eligiendo para ello el tiempo y la forma convenientes a fin de ocasionar la menor incomodidad posible al dueño del predio sirviente (art. 543 CC).

Si fuesen varios los predios dominantes, los dueños de todos ellos estarán obligados a contribuir a los gastos por dichas obras necesarias, en proporción al beneficio que a cada cual reporte la obra. El que no quiera contribuir podrá eximirse renunciando a la servidumbre en provecho de los demás (art. 544, párrafo 1º, Cc).

Derechos y obligaciones del dueño del predio sirviente

Dependiendo del tipo concreto de servidumbre de que se trate, las obligaciones del dueño del predio sirviente serán unas u otras.

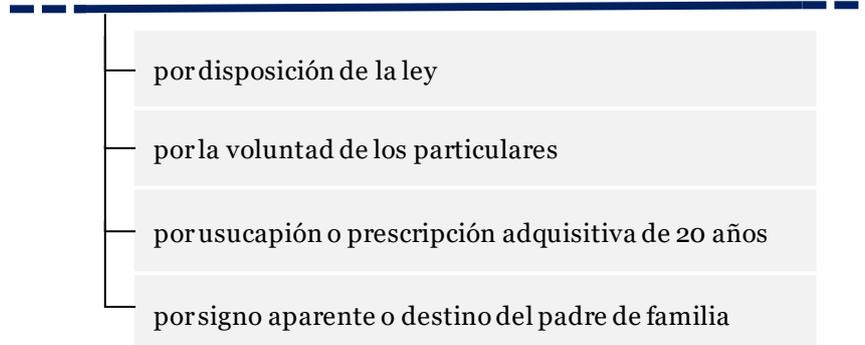
En todo caso, **el dueño del predio sirviente no podrá menoscabar de modo alguno el uso de la servidumbre constituida**. Sin embargo, si por razón del lugar asignado primitivamente, o de la forma establecida para el uso de la servidumbre, llegara esta a ser muy incómoda al dueño del predio sirviente, o le privase de hacer en él obras, reparos o mejoras importantes, **podrá variarse a su costa**, siempre que ofrezca otro lugar o forma igualmente cómodos, y de suerte que no resulte perjuicio alguno al dueño del predio dominante o a los que tengan derecho al uso de la servidumbre (art. 545 CC).

Si el dueño del predio sirviente se utilizare en algún modo de la servidumbre, estará obligado a contribuir a los **gastos causados por las obras necesarias para su uso y conservación** en proporción al beneficio que le reporte la obra, salvo pacto en contrario (art. 544, párrafo 2º, Cc).

7.5. Constitución, modificación y extinción

Constitución

Las servidumbres se constituyen:



- » **por disposición de la ley**, ya sea porque la constituya de forma automática, sin necesidad de ninguna actuación adicional, ya sea porque faculte a una persona determinada a pedir su constitución.
- » **por la voluntad de los particulares** plasmada en un negocio jurídico, ya sea oneroso o gratuito, *inter vivos* o *mortis causa*, y con eficacia frente a terceros si se trata de una servidumbre aparente o una vez inscrita en el Registro de la Propiedad en el folio correspondiente al predio sirviente.
- » **por usucapión o prescripción adquisitiva de 20 años**, si se trata de servidumbres continuas y aparentes (art. 537 CC). El tiempo de la posesión se contará: en las positivas, desde el día en que el dueño del predio dominante, o el que haya aprovechado la servidumbre, hubiera empezado a ejercerla sobre el predio sirviente; y en las negativas, desde el día en que el dueño del predio dominante hubiera prohibido, por un acto formal, al del sirviente la ejecución del hecho que sería lícito sin la servidumbre (art. 538 CC).
- » **por signo aparente o destino del padre de familia**. Conforme al art. 541 CC, la existencia de un signo aparente de servidumbre entre dos fincas, establecido por el propietario de ambas, se considerará, si se enajenare una, como título para que la servidumbre continúe activa y pasivamente, a no ser que, al tiempo de separarse la propiedad de las dos fincas, se exprese lo contrario en el título de enajenación de cualquiera de ellas, o se haga desaparecer aquel signo antes del otorgamiento de la escritura.

Modificación

Las servidumbres pueden ser objeto de **modificación legal o negocial**, si bien las servidumbres forzosas podrán modificarse por convenio de los interesados solo cuando no lo prohíba la ley ni resulte perjuicio a tercero (art. 551 CC).

También, en determinadas condiciones previstas en el art. 545 CC, **se podrá variar el lugar o forma de ejercicio de la servidumbre** si esta produce un sacrificio excesivo o innecesario al dueño del predio sirviente.

Si varía el estado físico o económico de los predios, de forma que se impide o se dificulta o reduce el ejercicio normal de la servidumbre, esta quedará alterada e incluso puede que se extinga por falta de idoneidad objetiva (art. 546.3º CC).

Extinción

Sin perjuicio de otras causas generales de extinción, las servidumbres se extinguen (art. 546 CC):

- » **Por reunirse en una misma persona la propiedad del predio dominante y la del sirviente.**
- » Por el **no uso durante veinte años**, a contar desde el día en que hubiera dejado de usarse la servidumbre respecto a las discontinuas; y desde el día en que haya tenido lugar un acto contrario a la servidumbre respecto a las continuas.
- » Si el predio dominante perteneciera a varios en común, el uso de la servidumbre hecho por uno impide la prescripción respecto de los demás (art. 548 CC).
- » Cuando los predios vengan a tal estado que **no pueda usarse de la servidumbre**; pero esta revivirá si después el estado de los predios permitiera usar de ella, a no ser que cuando sea posible el uso, haya transcurrido el tiempo suficiente para la prescripción.
- » Por **llegar el día o realizarse la condición**, si la servidumbre fuera temporal o condicional.
- » Por la **renuncia del dueño del predio dominante**, que puede ser expresa o derivada de actos concluyentes y no puede perjudicar a tercero.
- » Por la **redención convenida** entre el dueño del predio dominante y el del sirviente.

7.6. Servidumbres forzosas

Concepto

Son aquellas servidumbres a las que el dueño del predio sirviente no puede oponerse por venir **impuestas por la ley**, que la establece directamente o faculta a los interesados a pedir su constitución, pudiendo tener por objeto la utilidad pública o el interés de los particulares (art. 549 CC).

Regulación

Todo lo concerniente a las servidumbres establecidas **para utilidad pública o comunal** se regirá por las leyes y reglamentos especiales que las determinan, y, en su defecto, por las disposiciones de los arts. 549 a 593 CC (art. 550 CC).

Las servidumbres que impone la ley **en interés de los particulares**, o por causa de utilidad privada, se regirán por las disposiciones de los arts. 549 a 593 CC, sin perjuicio de lo que dispongan las leyes, reglamentos y ordenanzas generales o locales sobre **policía urbana o rural**. Estas servidumbres podrán ser modificadas por convenio de los interesados cuando no lo prohíba la ley ni resulte perjuicio a tercero (art. 551 CC).

Distinción con las limitaciones legales del dominio

Conceptualmente, debe distinguirse entre las **servidumbres forzosas** (que, como tales servidumbres, suponen la vinculación de un predio a otro, siendo uno beneficiado y otro gravado, viniendo impuestas por la ley) y las llamadas **limitaciones legales del dominio** (que son **normas que, por motivos de interés particular o general, delimitan el contenido normal del derecho de propiedad sobre una finca fijando unas reglas y prohibiciones**) regulación que **excede el ámbito del CC** ya que hay una abundante legislación administrativa.

En este sentido, Díez Picazo/Gullón nos hablan de que existe una servidumbre legal (que conlleva a veces una limitación del dominio) cuando la ley declara la servidumbre dado el estado físico de los predios y de una servidumbre forzosa cuando la ley permite exigir su constitución no existiendo jurídicamente hasta entonces.

Como nos dice O'Callaghan, el Código mezcla casos de servidumbres voluntarias, de servidumbres legales para utilidad pública (servidumbres administrativas), de servidumbres legales en interés de particulares (servidumbres forzosas) y de límites al derecho a la propiedad.

Son **supuestos de limitaciones legales del dominio**:

- » En materia de aguas, las previstas en los arts. 552 y 553 CC y 6.1 a) y b) y 47.1 del Texto Refundido de la Ley de Aguas.
- » En materia de paso, las previstas en los arts. 564 a 570 CC.
- » Las limitaciones derivadas de la medianería, regulada en los arts. 571 a 579 CC y en el art. 593 CC.
- » En materia de luces y vistas, las previstas en los arts. 580 a 584 CC.
- » Sobre construcción de cubiertas o tejados sin perjuicio del vecino, las previstas en el art. 586 CC.
- » Sobre distancias y obras intermedias para ciertas construcciones y plantaciones, las previstas en los arts. 589 a 592 CC.

Son **supuestos de servidumbres forzosas**:

- » En materia de aguas: la servidumbre de estribo de presa (art. 554 CC); la servidumbre de acueducto (arts. 557 a 561 CC) y la servidumbre de parada o partidor (art. 562 CC).
- » La servidumbre de paso regulada en los arts. 564 a 568 y 570 CC.
- » La servidumbre de luces y vistas prevista en el art. 585 CC.
- » En materia de desagüe: la servidumbre de vertiente de tejados (art. 587 CC) y la servidumbre de desagüe de aguas pluviales (art. 588 CC).

7.7. Servidumbres personales

Concepto

Son aquellas servidumbres en las que el gravamen impuesto al predio sirviente se hace en **beneficio**, no de otro predio (el dominante), sino **de una o varias personas o de una comunidad** (art. 531 CC).

Regulación

Se rigen por lo pactado en el **título de su constitución** y, subsidiariamente por las disposiciones de los arts. 530 a 604 CC que le sean aplicables atendiendo a su naturaleza y objeto (art. 598 CC).

Duración

Salvo que se pacte otra cosa en el título de constitución, la servidumbre durará **hasta que fallezca la persona beneficiaria** o la última de las beneficiarias o se extinga la comunidad en cuyo provecho se constituyó.

Supuestos

El Código Civil regula cuatro supuestos:

- La servidumbre recíproca de pastos entre todos los miembros de una comunidad (arts. 600 a 602 CC)
- La servidumbre de pastos sobre montes privados (art. 603 CC)
- La servidumbre de aprovechamiento de leñas (art. 604 CC)
- La servidumbre de saca de agua y de abrevadero (arts. 555 y 556 CC)

Dado que las servidumbres personales pueden constituirse y configurarse por cualquier interesado como tenga por conveniente, según las concretas necesidades (art. 594 CC), pueden existir **diversas figuras**, como: el derecho de balcón, el derecho de butaca, el derecho a cazar en fincas ajenas o el de instalar anuncios luminosos en paredes y tejados ajenos, etc.

Lo + recomendado

No dejes de leer...

Luces y vistas sobre tejado ciego

Sanciñena Asurmendi, C. Luces y vistas sobre tejado ciego. *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, 728, 3255 - 3287

Partiendo de la regulación de la servidumbre de luces y vistas en nuestro Código Civil, este trabajo aborda las luces y vistas sobre tejado ciego, mediante huecos o ventanas en pared sobre elevada sobre tejado, pared o muro ciegos, o huecos sobre terreno o solar cerrados, para, con los elementos y la doctrina ya existente, buscar el punto de equilibrio entre el derecho de propiedad con la facultad de recibir luces y proyectar vistas, por un lado, y el derecho del propietario del fundo vecino a su intimidad y privacidad, por otro.

El documento está disponible en el aula virtual en virtud del artículo 32.4 de la Ley de Propiedad Intelectual.

+ Información

Webgrafía

Noticias jurídicas

En la página web de noticias jurídicas puedes encontrar legislación actualizada.



Accede a la web a través del aula virtual o desde el siguiente enlace:

http://noticias.juridicas.com/base_datos/Privado/cc.html

Bibliografía

Acedo Penco, Á. (2012). *Derechos reales y Derecho inmobiliario registral*. Dykinson.

Bercovitz, R. (coord.) (2017). *Manual de derecho civil: Derechos reales*. Dykinson.

Blasco Gascó, F. de Paula, (2019). *Instituciones de derecho civil. Derechos reales. Derecho registral inmobiliario*. 3ª ed., Tirant lo Blanch.

De Pablo Contreras, P. (coord.) (2011). *Curso de Derecho Civil (III). Derechos reales*, 3ª. ed., Colex.

Díez-Picazo, L. y Gullón, A. (2019). *Sistema de Derecho Civil, Derechos reales, Volumen III, Tomos I y II*, 10ª ed., Tecnos.

Lacruz Berdejo, J. L. (2008). *Elementos de derecho civil III, volumen 1, Posesión y propiedad*, 3ª ed. rev. y puesta al día por Agustín Luna Serrano, Dykinson.

O'Callaghan, X. (1996). *Código Civil, comentado y con jurisprudencia*. La Ley.

Rebolledo Varela, A. L. (dtor.) (2007). *Tratado de Servidumbres*, 2ª ed., Aranzadi.

Rivera Serrano, M. (2009). *Servidumbre de luces y vistas*. Comares.

Sánchez Calero, F. (coord.) (2012). *Curso de Derecho Civil III. Derechos Reales y Registral Inmobiliario*, 4ª ed., Dykinson.

Test

1. La servidumbre recae:
 - A. Sobre bienes muebles e inmuebles.
 - B. Sobre bienes muebles.
 - C. **Sobre bienes inmuebles.**
 - D. Sobre derechos.

2. La servidumbre constituye:
 - A. Un gravamen impuesto sobre una persona.
 - B. **Un gravamen impuesto sobre un inmueble ajeno.**
 - C. La prestación de un servicio.
 - D. Un poder absoluto y total sobre una cosa propia.

3. Las servidumbres se caracterizan por:
 - A. Ser inseparables de la finca a que activa o pasivamente pertenecen.
 - B. Ser indivisibles.
 - C. Ser divisibles.
 - D. **la a) y la b) son correctas.**

4. El objeto de la servidumbre es:
 - A. **El predio sirviente.**
 - B. El predio dominante.
 - C. Una obligación de hacer.
 - D. Un derecho.

5. Indica cuál de las siguientes afirmaciones es la correcta:
 - A. Las servidumbres continuas dependen de actos del hombre.
 - B. **Las servidumbres positivas imponen al dueño del predio sirviente la obligación de dejar hacer alguna cosa o de hacerla por sí mismo.**
 - C. Las servidumbres negativas imponen al dueño del predio sirviente la obligación de dejar hacer alguna cosa o de hacerla por sí mismo.
 - D. Todas las anteriores afirmaciones son incorrectas.

6. En defensa del derecho de servidumbre, el dueño del predio dominante podrá ejercer:
- A. Una acción negatoria.
 - B. Una acción reivindicatoria.
 - C. Una acción confesoria.
 - D. La a) y la b) son correctas.
7. Para defender su derecho de propiedad libre del gravamen que supone la servidumbre, el dueño del predio sirviente podrá ejercer:
- A. Una acción negatoria.
 - B. Una acción reivindicatoria.
 - C. Una acción confesoria.
 - D. La b) y la c) son correctas.
8. Pueden adquirirse por usucapión de 20 años:
- A. Las servidumbres discontinuas y aparentes.
 - B. Las servidumbres continuas y aparentes.
 - C. Las servidumbres no aparentes.
 - D. Las servidumbres discontinuas.
9. Las servidumbres establecidas para utilidad pública o comunal se registrarán:
- A. Por las leyes y reglamentos especiales que las determinan, y, en su defecto, por las disposiciones de los arts. 549 a 593 CC.
 - B. Por la voluntad de los interesados.
 - C. Por las disposiciones de los arts. 549 a 593 CC, sin perjuicio de lo que dispongan las leyes, reglamentos y ordenanzas generales o locales sobre policía urbana o rural.
 - D. La b) y la c) son correctas.
10. La servidumbre de acueducto es:
- A. Una servidumbre personal.
 - B. Una limitación legal de la propiedad.
 - C. Una servidumbre forzosa.
 - D. La a) y la b) son correctas.