

SERVIDUMBRES. CONCEPTO. La institución de la servidumbre, como derecho real canónico de tan antigua filiación, encuentra escasas cuestiones que no se hallen pacíficamente asentadas, aunque aparecen en la aplicación judicial algunas que van revelándose con la realidad social del momento.

Salvo comentario en la porción final de este tema acerca de las servidumbres personales, fijamos la atención en las servidumbres prediales o reales, como originario y clásico derecho de servidumbre propiamente tal, consistente en poder servirse de las propiedades ajenas en utilidad de la de cada propietario.

Las servidumbres prediales de la Ley 1.^a Título 31, Partida 3.^a, se transpusieron a la definición del artículo 530 CCiv para el que "la servidumbre es un gravamen impuesto sobre un inmueble en beneficio de otro perteneciente a distinto dueño".

Como se observa, se conceptúa la servidumbre desde el aspecto meramente pasivo del gravamen, descriptivo de una ventaja de carácter predial para el propietario de la finca a la que la servidumbre aprovecha, y de una correlativa desventaja del mismo significado para el propietario del inmueble sobre el que pesa, de modo que la relación sea inmanente a las propias cosas.

Dos precisiones:

Hay que advertir que se habla de gravamen impuesto sobre un inmueble y, sin embargo, no cabe sobre toda clase de inmuebles, sino sólo sobre los que lo son por naturaleza (es legalmente imposible la existencia de una servidumbre sobre otra: STS de 4 de febrero de 1930).

Igualmente, las servidumbres no pueden concebirse como directas relaciones de dos fondos, lo cual, es la situación de hecho sobre la que se asienta la servidumbre, dado que tales carecen de personalidad, y como derechos subjetivos que son, implican la intervención de personas,

sin la que no puede darse ninguna relación jurídica. El predio sirviente puede desempeñar por sí su papel, pero el ejercicio derivado de la titularidad del predio dominante, supone la intervención activa de una persona titular del mismo. Que el predio dominante deba aprovechar la servidumbre no es más una forma de hablar, dado que el derecho de goce del objeto de la servidumbre es de quien tiene el goce del dicho predio dominante, aunque no sea el propietario.

Con más expresividad, en los dos ámbitos de servidumbre positiva y negativa, la Ley 393 del Fuero Nuevo de Navarra, determinó que son servidumbres "los derechos reales establecidos sobre una finca en beneficio de otra... y que consisten en el ejercicio de un determinado uso de ella, o en la limitación de cualquiera de las facultades del propietario" y el art. 6.1 de la Ley Catalana 22/2001, de 31 de diciembre, de regulación de los Derechos de Superficie, de Servidumbre y de Adquisición Voluntaria o Preferente, que "la servidumbre es el derecho real limitado que grava parcialmente una finca, que es la sirviente, en beneficio de otra, que es la dominante, y puede consistir en el otorgamiento a la finca dominante de un determinado uso de la finca sirviente o en una reducción de las facultades de la persona titular de la finca sirviente". Este concepto se recoge también en el art. 566-1 de la Ley 5/2006, de 10 de mayo, del libro quinto del Código civil de Cataluña, relativo a los derechos reales, que deroga la precitada Ley a partir del 1 de julio de 2006: "La servidumbre es el derecho real que grava parcialmente una finca, que es la sirviente, en beneficio de otra, que es la dominante, y puede consistir en el otorgamiento a esta de un determinado uso de la finca sirviente o en una reducción de las facultades del titular o la titular de la finca sirviente".

La servidumbre es un derecho limitativo del dominio, o "ius in re aliena", de difícil definición separable de los demás, por la multiplicidad de objetos y aplicaciones de las servidumbres, ya que consisten en la más amplia

posibilidad de efectuar actos de uso sobre un fundo, o sencillamente de retirar al propietario de ese fundo el ejercicio parcial de sus derechos. Por ello, es clásico abarcar en el concepto de servidumbre tanto el aspecto pasivo de gravamen como el activo de aprovechamiento.

Lo característico de las servidumbres es que proporcionan utilidad con las cosas, concreta y específica respecto de la totalizadora de la utilidad del dominio. Una definición amplia de servidumbres como "participaciones limitadas en el goce o aprovechamiento de la cosa de otro" (CASTÁN), tiene la ventaja de incluir las servidumbres forzosas y las personales.

Probablemente lo que diferencia las servidumbres de otros derechos en cosa ajena, es que esa utilidad, concreta y específica con relación al dominio, resulta distinta de la que primordialmente proporciona el predio gravado, conforme a su destino (LUCAS FERNÁNDEZ).

Por lo tanto, la síntesis conceptual incluye:

La condición de gravamen, que obliga al titular del fundo sirviente a sufrir de parte del titular del predio dominante una abstención de ejercicio de derechos inherentes a la propiedad.

La noción de derecho real limitado, de goce sobre cosa ajena, que aprovecha utilidad limitada dentro de las plenas del dominio.

La obtención de utilidad que con ella se obtiene distinta a la que primordialmente proporciona el predio gravado conforme a su destino económico.

Los derechos dominicales que limita la servidumbre, por salvedad, pueden ser pertenecientes e inherentes a una persona, y no a un fundo (servidumbres personales).

La doctrina jurisprudencial siempre ha concebido la servidumbre como derecho, de concesión gratuita u onerosa, que se tiene en cosa ajena a favor de otro edificio o heredad de una persona, como limitación del derecho al servicio especial que una cosa inmueble puede prestar a otra, y que tal servicio no se obtenga en cosa propia como uno de los varios que completan el total aprovechamiento que corresponde al dueño.

Las caracterizaciones que se suelen dar son descriptivas, como modificación del derecho de propiedad que, aun cuando no estorba al dueño para disponer y disfrutar en absoluto de su finca, crea sobre ella una carga o gravamen determinado en beneficio de otra perteneciente a distinto dueño, cuyo objeto consiste en la utilidad o servicio, de tal manera que resulte inherente al predio dominante, que haya de seguirle a pesar de que cambie de dueño.

Las STS de 9 de mayo de 1980 aseveró que el derecho de servidumbre constituye un gravamen restrictivo de los derechos dominicales de terceros que, al coexistir con el derecho de propiedad, tiene un contenido limitado aminorador del disfrute y valor del predio sirviente, motivo por el cual la jurisprudencia aconseja al intérprete, en las cosas dudosas, favorecer en lo posible el interés y condición de dicho predio sirviente, por ser de interpretación estricta toda la materia relativa a la imposición de gravámenes, y por la concordancia con la presunción de libertad de fundo.



Alfredogarcialopez
ABOGADOS

