

SERVIDUMBRES. Las clases de servidumbres voluntarias. Por su origen las servidumbres se clasifican legalmente en voluntarias y legales, distinción a la que se refiere el art. 536 CCiv cuando se refiere a las servidumbres que "se establecen por la ley o por la voluntad de los propietarios".

Sin embargo, es menester hacer unas matizaciones: Las denominadas servidumbres legales no tienen su origen inmediato en la ley, sino que ésta se limita a contemplar, por razones generalmente de orden público, un supuesto de hecho que permite al beneficiado recabar la existencia a su favor de la servidumbre, la cual, por tanto, no se determina por el solo ministerio legal, sino con un acto expreso de constitución, el cual requiere la instancia o solicitud del particular favorecido y la resolución judicial o administrativa correspondiente.

Por ello, desde Castán, se prefiere muchas veces sustituir su denominación por la de servidumbres forzosas, en el sentido de que se imponen, por imperio de la ley, por encima de la voluntad adversa del dueño del predio destinado a sufrirlas.

La consecuencia es que deben atender a unas determinadas situaciones típicas, o "numerus clausus" de supuestos de hecho en que el legislador aprecia una necesidad concreta que considera digna de tutela por ser superior al interés individual.

Caben, por lo tanto, servidumbres forzosas en su presupuesto de hecho, y voluntarias en su contenido, por cuanto el propietario del predio dominante y el del sirviente pacten otras condiciones distintas que las legalmente predeterminadas para configurar el contenido e incluso la forma del derecho.

El Código Civil incluye entre las servidumbres legales limitaciones legales del dominio que vienen impuestas por razones de vecindad entre los fundos, a fin de que quede asegurada en lo posible la pacífica convivencia entre los mismos

(luces y vistas, desagüe de edificios, o distancia entre plantaciones). En estos casos se verifica una afectación de las propiedades igualitaria, lo cual es contradictorio con la servidumbre en sentido preciso, y por otro lado, en contra de lo predicho sobre las servidumbres forzosas, las limitaciones procedentes de las relaciones de vecindad se incorporan a ella de manera directa e inmediata desde los mandatos legales (así se reconoce en la Ley 394 del Fuero Nuevo de Navarra, y por la jurisprudencia tradicional).

Por consiguiente, las categorías legales son realmente tres:

- Limitaciones legales al derecho de propiedad entre los titulares de predios contiguos, por relaciones de vecindad.
- Servidumbres forzosas, que han de ser impuestas a los predios sirvientes con arreglo a determinada tipicidad legal.
- Servidumbres voluntarias fruto de la autonomía de la voluntad, establecidas por los particulares en función de sus propios intereses y determinadas por la variable utilidad que, en beneficio de sus propios fondos, persiguen los interesados.

La voluntad privada como fuente normativa de las servidumbres voluntarias

Dispone el art. 594 CCiv que "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 las leyes ni al orden público", lo cual resulta derivación del art. 348 CCiv, que recoge entre las facultades que integran el contenido del derecho de propiedad, la de gravamen.

Las servidumbres voluntarias no son reducibles a una tipicidad de utilidades, que pueden ser agrícolas, industriales, presentes, futuribles, etc., sin que sea absolutamente necesario que tenga un contenido económico, pudiendo consistir en una comodidad o amenidad.

En el Derecho moderno, a diferencia del romano, cualquier utilidad puede servir de fundamento para la constitución de las servidumbres, lo cual, como ya se ha dicho en tema previo, se convierte en exigencia del momento actual por la aparición de nuevas necesidades, singularmente en materia urbanística.

El principio de libertad de la autonomía privada para las servidumbres voluntarias opera, tanto en su constitución como en la determinación de su contenido.

Fijándonos en lo segundo, deben advertirse tres límites:

- Los requisitos estructurales de toda servidumbre como gravamen de una finca en beneficio de otra (especialmente la exigencia de la utilidad o beneficio, que plantea problemas en la actualidad, en las relaciones jurídicas complejas derivadas de la propiedad horizontal o, en general, del urbanismo).
- Los establecidos en la propia ley, puesto que no hay facultades absolutas en el derecho de propiedad, siendo que el creciente intervencionismo estatal en las relaciones privadas prodigan las disposiciones de carácter administrativo al respecto.
- El orden público, alusión que debe remitirse, estar embebida en la propia limitación derivada de la ley.



Alfredogarcialopez
ABOGADOS





Alfredogarcialopez
ABOGADOS



ABOGADOS



Alfredogarcialopez
ABOGADOS





Alfredogarcialopez
ABOGADOS



ABOGADOS



Alfredgarcialopez
ABOGADOS



ABOGADOS

8

Campoamor 9 2º 33001 OVIEDO
984 186 927
984 081 875f
www.alfredgarcialopez.es/com



Alfredogarcialopez
ABOGADOS



ABOGADOS

9

Campoamor 9 2º 33001 OVIEDO
984 186 927
984 081 875f
www.alfredogarcialopez.es/com



Alfredogarcialopez
ABOGADOS



Alfredogarcialopez

ABOGADOS

10

Campoamor 9 2º 33001 OVIEDO
984 186 927
984 081 875f
www.alfredogarcialopez.es/com



Alfredogarcialopez
ABOGADOS



ABOGADOS

11

Campoamor 9 2º 33001 OVIEDO
984 186 927
984 081 875f
www.alfredogarcialopez.es/com



ABOGADOS



Alfredogarcialopez
ABOGADOS



ABOGADOS

13

Campoamor 9 2º 33001 OVIEDO
984 186 927
984 081 875f
www.alfredogarcialopez.es/com



Alfredogarcialopez
ABOGADOS



ABOGADOS



Alfredogarcialopez
ABOGADOS



ABOGADOS

15

Campoamor 9 2º 33001 OVIEDO
984 186 927
984 081 875f
www.alfredogarcialopez.es/com



Alfredogarcialopez
ABOGADOS



ABOGADOS

16

Campoamor 9 2º 33001 OVIEDO
984 186 927
984 081 875f
www.alfredogarcialopez.es/com



ABOGADOS



Alfredogarcialopez
ABOGADOS



Alfredogarcialopez
ABOGADOS

18

Campoamor 9 2º 33001 OVIEDO
984 186 927
984 081 875f
www.alfredogarcialopez.es/com