

SERVIDUMBRES. Personales. Sobre la admisión o no de las servidumbres personales como categoría jurídica con autonomía propia se ha opinado minoritariamente en la doctrina española que no pueden constituirse (como se niega en Derecho positivo francés, italiano, o navarro), y por algunos otros que, admitiendo la categoría, deben formularse a la misma algunas restricciones.

El caso es que el art. 531 CCiv , junto a las servidumbres prediales, permite establecer servidumbres en provecho de una o más personas, o de una comunidad, a quienes no pertenezca la finca gravada.

El supuesto más abundante es el de las servidumbres de pastos, leñas y demás productos de los montes de propiedad particular en favor de pueblos (arts. 603 y 604 CCiv). Los ejemplos antiguos en la jurisprudencia son los aprovechamientos de pastos y arbolado (STS de 3 de abril de 1909), el derecho de labrar o sembrar en cierta extensión de una finca (STS de 20 de octubre de 1919), o el famoso derecho concedido a una persona y sus descendientes de ocupar determinadas ventanas de una casa ajena para presenciar los festejos locales o derecho de balcón (STS de 30 de noviembre de 1908).

Mayoritariamente, la doctrina admite, sin restricciones, la servidumbre personal como la constituida en favor de una persona con independencia de que sea o no titular de un fundo dominante, es decir, existe un predio sirviente, pero no un predio dominante. Es decir, la atribución a una persona, con eficacia real, de cualquier utilidad parcial y determinada que un predio sea susceptible de proporcionar (Castán), por lo que en realidad, toda desmembración del dominio, como limitación a las facultades del dueño como tal, puede constituirse como derecho real de servidumbre en función de la genérica categoría de las servidumbres personales, sin relación necesaria física y funcional entre fundos.

Así pues, la servidumbre personal sigue siendo un gravamen sobre un inmueble, pero que se instaura en beneficio de una o varias personas, o una comunidad determinada, sin que suponga servicio de un fundo a otro, sino que está impuesto simplemente en utilidad directa de personas consideradas en cuanto tales.

Por lo tanto, se afirman en las servidumbres personales dos características:

- Son establecidas en consideración a una determinada persona o "intuitu personae", para provecho exclusivo del titular.
- Se trata la única relación de una persona con el predio sirviente, siendo ajena esta institución a toda idea de beneficio de un inmueble.

Por ello, la servidumbre personal subsiste mientras la utilice su titular, no requiriendo predio dominante, de tal modo que la ausencia de éste, dándose todos los demás elementos del derecho real, fuerza considerar como servidumbres de esta especial naturaleza.

Como consecuencia, al difuminarse el sentido de utilidad del predio sirviente, es fácil confundir el derecho real de servidumbre personal con un derecho de crédito, como cuando en un contrato se obliga una de las partes a respetar una modalidad de uso anteriormente establecida, en cuanto a todo o parte de la finca que se transfiere, extendiéndola para siempre, a sus herederos, causahabientes y sucesores.

Así, la jurisprudencia es muy restrictiva a la hora de la apreciación de la naturaleza real de la servidumbre personal, exigiendo que:

- Fijación concreta en qué consista el gravamen que ha de soportar el predio sirviente, conforme a la naturaleza jurídica de la servidumbre, lo que implica su perfecta compatibilidad con el



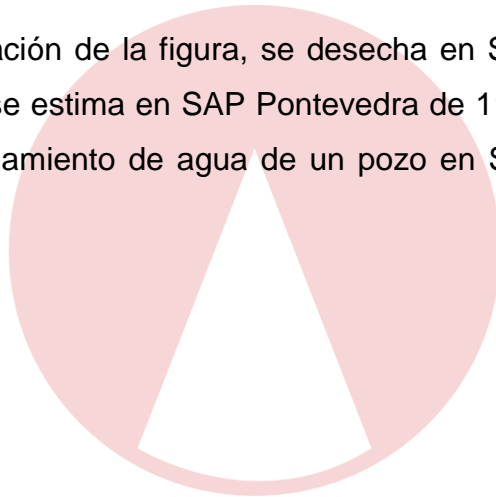
Alfredogarcialopez

ABOGADOS

derecho de dominio, sin suprimir el ejercicio de sus facultades, en todo o parte del predio, de manera absoluta y perpetua.

- Se establezca de manera clara e indiscutible una acción "erga omnes" que potencialmente, desde el principio, y con independencia de la voluntad manifestada por el constituyente de la servidumbre, permitan accionar frente a cuantos obstaculicen esa facultad de goce de aprovechamiento parcial por la propia virtualidad del título creador.

Un ejemplo de invocación de la figura, se desecha en SAP Salamanca de 13 de enero de 2003, y se estima en SAP Pontevedra de 11 de marzo de 2003, y también, de aprovechamiento de agua de un pozo en SAP Baleares de 1 de abril de 2003.



Alfredogarcialopez

ABOGADOS



Alfredogarcialopez
ABOGADOS





Alfredogarcialopez
ABOGADOS





Alfredogarcialopez
ABOGADOS





Alfredogarcialopez
ABOGADOS





Alfredogarcialopez
ABOGADOS



ABOGADOS



Alfredogarcialopez
ABOGADOS



ABOGADOS

9

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



Alfredogarcialopez
ABOGADOS



ABOGADOS

10

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



Alfredogarcialopez
ABOGADOS



ABOGADOS



Alfredogarcialopez
ABOGADOS



ABOGADOS

12

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



Alfredogarcialopez
ABOGADOS



ABOGADOS

13

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



ABOGADOS