

# Sumario

Página

ABREVIATURAS .....	57
--------------------	----

## PARTE PRIMERA

### RÉGIMEN GENERAL DE LAS SERVIDUMBRES

#### SECCIÓN PRIMERA

#### LAS SERVIDUMBRES EN EL CÓDIGO CIVIL

##### CAPÍTULO 1

##### CONCEPTO Y CARACTERES

I. El concepto de servidumbre en el Código Civil: fundamento .....	65
II. La servidumbre predial: presupuestos y caracteres .....	66
1. Ajenidad entre fundos .....	67
2. Derecho subjetivamente real: la inherencia a los fundos .....	68
3. La utilidad .....	70
4. Utilidad o ventaja futura .....	73
5. Potencial perpetuidad .....	75
6. Contigüidad o colindancia entre los predios .....	76
7. Parcialidad de goce .....	77

#### SECCIÓN SEGUNDA

#### CLASES DE SERVIDUMBRES

##### CAPÍTULO 2

#### PREDIALES Y PERSONALES. LEGALES O FORZOSAS Y VOLUNTARIAS

I. Relevancia de las clases de servidumbres .....	81
II. La distinción entre servidumbres rústicas y urbanas .....	81
III. Servidumbres personales y reales .....	82
1. Concepto .....	82
2. Criterio de distinción: servidumbre personal y derecho de crédito .....	83

	<i>Página</i>
3. Admisión de las servidumbres personales en el Código Civil y la jurisprudencia .....	84
4. Referencia al régimen jurídico de las servidumbres personales .....	86
IV. Servidumbres legales o forzosas y voluntarias .....	87
1. Servidumbres legales: clases según el Código Civil .....	87
2. Servidumbres legales de utilidad pública .....	88
3. Servidumbres legales de utilidad privada y servidumbres voluntarias ....	88
4. Servidumbres forzosas y voluntarias: la obligatoriedad de su constitución como criterio diferenciador .....	89
5. Régimen jurídico de las servidumbres forzosas y voluntarias: aplicación del Código Civil .....	90

**CAPÍTULO 3**

**SERVIDUMBRES CONTINUAS Y DISCONTINUAS**

I. Concepto .....	93
1. Relevancia de la distinción .....	93
2. Equivocidad de los términos: criterio de diferenciación .....	93
II. Servidumbres continuas y discontinuas en el Código Civil y la jurisprudencia .....	95
III. La servidumbre de paso como servidumbre discontinua .....	95
1. Servidumbre de paso con vía permanente: la tesis de su continuidad ...	95
2. Posesión continua y servidumbre discontinua .....	96
3. La similitud entre la servidumbre de paso y la servidumbre de luces y vistas .....	97
4. La servidumbre de paso en la jurisprudencia: servidumbre discontinua ...	98

**CAPÍTULO 4**

**APARENTES O NO APARENTES**

I. Importancia de la distinción .....	99
II. El signo exterior como caracterizador de la servidumbre aparente .....	100
1. Carácter permanente: obras realizadas por el hombre .....	100
2. Inequivocidad: insuficiencia de los meros indicios .....	101
3. Instrumentalidad con el uso y aprovechamiento de la servidumbre .....	102
4. Visibilidad o exteriorización objetiva .....	104
5. Ubicación física .....	106
III. Servidumbres aparentes y no aparentes según el Código Civil y la jurisprudencia .....	107
1. Circunstancialidad de la calificación .....	107
2. Servidumbres aparentes y no aparentes y su relación con las continuas y discontinuas .....	108
3. Calificación jurisprudencial de las servidumbres aparentes y no aparentes .....	109
IV. La apariencia de las servidumbres negativas .....	110

	<i>Página</i>
V. La oponibilidad frente a tercero de las servidumbres aparentes .....	112
1. La inherencia de las servidumbres y su oponibilidad frente a tercero adquirente .....	112
2. La inoponibilidad frente al tercero hipotecario de la servidumbre no inscrita .....	113
3. La oponibilidad frente a tercero hipotecario de la servidumbre aparente no inscrita .....	115
4. Requisitos de oponibilidad: servidumbre constituida conforme a Derecho .....	117
5. Contenido de la servidumbre aparente no inscrita oponible frente al tercero hipotecario .....	118

**CAPÍTULO 5**

**POSITIVAS Y NEGATIVAS**

I. Concepto y criterio de distinción .....	119
1. Los elementos básicos de la servidumbre positiva y negativa .....	119
2. La injerencia directa en el predio sirviente como elemento diferenciador .....	119
3. El deber de abstención como contenido de las servidumbres positivas y negativas .....	120
II. Servidumbres positivas y negativas en la jurisprudencia .....	121
III. Las servidumbres positivas <i>in faciendo</i> .....	122
1. La admisión de las servidumbres <i>in faciendo</i> en el Código Civil .....	122
2. Las servidumbres <i>in faciendo</i> como prestaciones accesorias no autónomas .....	123
IV. Servidumbres negativas y obligación de no hacer .....	125

**SECCIÓN TERCERA**

**CONSTITUCIÓN DE LAS SERVIDUMBRES**

**CAPÍTULO 6**

**FORMAS DE CONSTITUCIÓN. LA CONSTITUCIÓN LEGAL O FORZOSA**

I. Constitución y adquisición de servidumbres .....	129
II. Formas de constitución en el Código Civil .....	129
III. Constitución legal o forzosa .....	130
1. Derecho a exigir su constitución judicial o administrativa .....	130
2. Límites objetivos a la constitución forzosa .....	131

**CAPÍTULO 7**

**CONSTITUCIÓN POR NEGOCIO JURÍDICO**

I. Concepto de título en la constitución de servidumbres .....	133
II. Legitimación y capacidad para imponer servidumbres .....	134

	<i>Página</i>
1. Propietario y superficiario .....	134
2. Poseedor en concepto de dueño .....	135
3. Servidumbre constituida sobre predio de tercero adquirido posteriormente .....	136
4. Constitución por el titular del dominio útil o directo en la enfiteusis ..	137
5. Situaciones de cotitularidad: la unanimidad como regla general .....	138
6. La concesión unilateral hecha por un comunero: supuestos en que surge la servidumbre .....	138
7. La concesión condicionada al consentimiento de los demás copropietarios .....	140
8. Contenido de la obligación de respetar el ejercicio del derecho concedido unilateralmente .....	140
9. La vinculación de los sucesores del concedente: adquirentes por actos <i>inter vivos</i> .....	141
10. Duración de la obligación de respetar el ejercicio del derecho .....	143
11. El consentimiento de los demás copropietarios: forma de prestarlo .....	143
12. Nudo propietario o existencia de otros derechos reales limitados: norma general .....	143
13. Servidumbres que pueden ser constituidas unilateralmente por el nudo propietario .....	144
14. Efectos de la servidumbre constituida unilateralmente en perjuicio del titular del derecho real limitado .....	144
15. Servidumbre constituida sobre finca hipotecada .....	145
16. Constitución de servidumbre sobre finca arrendada .....	146
17. Usufructuario y titulares de derechos reales limitados .....	146
18. Capacidad para la constitución e imposición de servidumbres .....	149
III. Legitimación y capacidad para aceptar la constitución de servidumbres .....	150
1. Regla general sobre legitimación y capacidad .....	150
2. Situaciones de cotitularidad sobre el predio dominante .....	150
3. Legitimación activa del nudo propietario en las servidumbres voluntarias .....	152
4. Servidumbres constituidas por el superficiario en beneficio del edificio ..	152
5. La constitución de las servidumbres por el usufructuario o arrendatario del predio dominante: sus efectos .....	153
6. Servidumbres forzosas de cumplimiento voluntario .....	156
IV. Negocios jurídicos hábiles para el establecimiento de servidumbres .....	156
1. Títulos constitutivos en general .....	156
2. Negocios jurídicos <i>mortis causa</i> : el legado de servidumbre y sus formas .....	157
3. Negocios jurídicos <i>inter vivos</i> : constitución por contrato .....	158
4. Constitución por título en actos divisorios .....	159
5. La declaración unilateral de voluntad del dueño del predio sirviente ..	160
6. Precontrato de constitución de servidumbre .....	161

V. Requisitos de la declaración de voluntad constitutiva de servidumbres .....	161
1. Voluntad clara y explícita: significado .....	161
2. Determinación de la extensión y modalidad de ejercicio .....	162
3. Concesión de simple tolerancia u obligación personal .....	164
4. Irrelevancia de cláusulas genéricas .....	165
VI. Requisitos de forma .....	165
1. Regla general .....	165
2. El principio de libertad de forma en la constitución onerosa <i>inter vivos</i> : elevación a documento público .....	165
3. Constitución a título gratuito: la exigencia de escritura pública .....	166
VII. El problema de la <i>traditio</i> en la adquisición de las servidumbres por título ..	168
1. Exigencia de entrega posesoria .....	168
2. Supuestos en que no es necesaria la <i>traditio</i> .....	169
3. Formas de <i>traditio</i> en el establecimiento de servidumbres .....	169
4. La <i>traditio</i> en la constitución de las servidumbres negativas .....	170
VIII. La falta de título constitutivo: la escritura de reconocimiento .....	171
1. Inexistencia de constitución <i>ex novo</i> : falta de título documental .....	171
2. Requisitos formales: documento público o privado .....	172
IX. La prueba de la existencia de título: admisibilidad del consentimiento tácito .....	173
1. Determinación por sentencia firme: principio de libertad de prueba ..	173
2. La posesión como medio de prueba de la existencia de título .....	175
3. Ejercicio y posesión de las servidumbres: existencia de título y actos tolerados .....	176
4. La posesión como prueba del consentimiento tácito del negocio jurídico constitutivo .....	177
5. La admisión por la jurisprudencia de la posesión como prueba de la existencia de título .....	180
6. La doctrina de la STS 24 octubre 2006 .....	187

## CAPÍTULO 8

### CONSTITUCIÓN POR USUCAPIÓN

I. La usucapión de las servidumbres en el Código Civil: doctrina dominante .....	191
1. Planteamiento .....	191
2. Servidumbres susceptibles de ser adquiridas por usucapión: su excepcionalidad respecto del régimen general .....	191
II. La adquisición por usucapión de las servidumbres discontinuas o no aparentes .....	193
1. El fundamento de la no usucapibilidad de las servidumbres discontinuas o no aparentes .....	193
2. La posesión ininterrumpida de las servidumbres discontinuas .....	195
3. La posesión pública de las servidumbres no aparentes .....	196
4. Servidumbres discontinuas o no aparentes y actos tolerados .....	196

	<i>Página</i>
5. La exclusividad del artículo 537 CC en la adquisición de la servidumbre por usucapión: posibilidad de la usucapión ordinaria .....	197
III. Cómputo del plazo .....	201
1. Norma general .....	201
2. Servidumbres positivas: ejercicio <i>iure servitutis</i> .....	202
3. Servidumbre ejercida por el no propietario del predio dominante .....	202
4. Servidumbres positivas <i>in faciendo</i> .....	205
5. Servidumbres negativas: la exigencia del hecho obstativo .....	205
6. Forma y tiempo del hecho obstativo: especial relevancia en la servidumbre de luces y vistas .....	205
7. Legitimación activa y pasiva en la ejecución de la prohibición formal ..	207
8. La efectividad de la prohibición como inicio del cómputo del plazo ....	208
IV. Referencia a la usucapión inmemorial .....	209

**CAPÍTULO 9**

**CONSTITUCIÓN POR SIGNO APARENTE**

I. Introducción .....	215
II. Naturaleza jurídica; su carácter de servidumbre legal o voluntaria .....	216
1. Relevancia práctica de la calificación: sus consecuencias .....	216
2. Su consideración como servidumbre voluntaria .....	219
3. Su carácter de servidumbre <i>ex lege</i> o de constitución automática .....	220
4. La posición de la jurisprudencia en relación con el artículo 541 CC ....	222
III. Requisitos de aplicación del artículo 541 CC: el signo aparente y su significado .....	224
1. Ámbito: servidumbres discontinuas o negativas .....	224
2. No exigencia de la necesidad de la servidumbre .....	225
3. Requisitos generales según la jurisprudencia: interpretación no restrictiva .....	226
4. Existencia de un signo aparente entre dos fincas: creación <i>ex novo</i> de la servidumbre .....	226
5. Requisitos objetivos del signo aparente: ubicación, visibilidad e individualidad .....	227
6. La permanencia del signo aparente: exclusión de los signos provisionales o de conveniencia .....	229
7. Preexistencia del signo aparente a la enajenación: carga de la prueba ....	230
8. La eventual exigencia de contigüidad entre los predios .....	231
IV. El establecimiento por el propietario de ambos inmuebles .....	232
1. Propietario: creación o conservación del signo aparente .....	232
2. Nudo propietario, enfiteuta, finca hipotecada .....	233
3. Usufructuario y poseedor de ambos predios .....	234
4. Propietario de un fundo y usufructuario del otro .....	235
5. Propietario de un predio y copropietario del otro .....	235

6. Cotitularidad sobre ambos fundos: la creación unilateral del signo aparente por un condómino .....	236
7. Comprador con pacto de retro .....	238
V. Enajenación de una de las fincas .....	239
1. Enajenación individual o conjunta .....	239
2. Enajenaciones incluidas .....	239
3. Innecesariedad de la formalización por escrito de la enajenación .....	241
VI. Exclusión de la constitución de la servidumbre .....	242
1. Irrelevancia genérica de la prueba en contrario a la voluntad de establecer la servidumbre .....	242
2. Declaración contraria a su existencia: momento y lugar de su realización .....	244
3. Requisitos objetivos: las cláusulas genéricas de exclusión .....	245
4. No exigencia de declaración explícita .....	247
5. Efectos de la declaración contraria: acción para la desaparición del signo aparente .....	248
6. Desaparición del signo aparente: supresión material .....	249
7. Momento de la supresión en relación con el otorgamiento de la escritura .....	250

**CAPÍTULO 10**

**LA CONSTITUCIÓN DE LAS SERVIDUMBRES EN LA LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL**

I. Constitución por título .....	253
1. Servidumbres establecidas por el promotor en el título constitutivo: su admisibilidad e impugnación .....	253
2. Servidumbres sobre elementos comunes: unanimidad de los copropietarios .....	255
II. Servidumbres constituidas por signo aparente .....	256
III. Establecimiento de servidumbres sobre elementos privativos en beneficio común .....	257
1. Imposición de la servidumbre: su carácter de servidumbre forzosa .....	257
2. La creación de servicios de interés general: carácter necesario o de mejora .....	258
3. El requisito de la imprescindibilidad de la servidumbre: significado .....	259
4. La adopción del acuerdo sobre el servicio común: mayorías exigibles ..	260
5. Indemnización de daños y perjuicios .....	261
6. Límites a la posibilidad de imposición de la servidumbre .....	262
7. La necesidad de su constitución judicial .....	262
8. Servidumbres que se pueden imponer .....	263

Página

SECCIÓN CUARTA

CONTENIDO, EJERCICIO Y MODIFICACIÓN DE LAS SERVIDUMBRES

CAPÍTULO 11

FUENTES REGULADORAS, USO *CIVILITER* Y FACULTADES ACCESORIAS

I. Fuentes reguladoras de los derechos y obligaciones de las partes: el título y la posesión .....	267
1. Contenido genérico del derecho de servidumbre .....	267
2. El título y la posesión determinantes del contenido: diferente ámbito de aplicación .....	268
3. El título y los límites al principio de autonomía de la voluntad .....	270
4. La eficacia normativa de la posesión en las servidumbres adquiridas por usucapión: variaciones en la extensión de la posesión .....	273
II. El uso <i>civiliter</i> de la servidumbre .....	274
III. Las facultades accesorias: el artículo 542 CC .....	275
1. Significado del reconocimiento legal .....	275
2. Facultades accesorias y servidumbres accesorias .....	275
3. Contenido de las facultades accesorias: interpretación estricta .....	277

CAPÍTULO 12

LOS GASTOS Y OBRAS PARA LA CONSERVACIÓN DE LAS SERVIDUMBRES

I. Régimen general del Código Civil .....	279
1. Planteamiento .....	279
2. Ámbito de aplicación: supuestos no regulados en el artículo 543 CC ...	279
3. Las reparaciones por daños imputables a los titulares de los predios ...	280
II. Las obras necesarias para el uso y ejercicio de la servidumbre .....	281
1. Concepto de obras necesarias .....	281
2. Las obras útiles o de mejora como posible contenido del artículo 543 CC .....	281
III. Las obras de conservación y el fundo dominante .....	283
1. Legitimación activa para su realización .....	283
2. Legitimación pasiva para su pago .....	284
3. Derecho y obligación de ejecución de las obras .....	284
4. Pluralidad de predios dominantes: ámbito de aplicación del artículo 544 CC .....	286
5. Innecesariedad de acuerdo previo entre los titulares frente al dueño del predio sirviente .....	287
6. Necesidad de acuerdo mayoritario entre los interesados: consecuencias de la actuación unilateral .....	288
7. Distribución del gasto: responsabilidad .....	289
8. Renuncia a la servidumbre: extinción del derecho .....	290
9. Límites a la posibilidad de renunciar a la servidumbre .....	291

Página

10. Predio dominante en usufructo: renuncia del usufructuario .....	291
11. El efecto liberatorio de la obligación de contribuir .....	292
12. Ejecución de las obras. Consentimiento del titular del fundo gravado: protección posesoria .....	292
13. Prohibición de alteración y agravación .....	294
14. El requisito de la menor incomodidad: los daños causados .....	295
IV. Las obras de conservación y el fundo sirviente .....	296
1. Norma general .....	296
2. La obligación de realizar y costear las obras: casos en que se produce ..	297
3. Sujetos obligados .....	299
4. Extinción de la obligación: el abandono liberatorio .....	300
5. Naturaleza jurídica: el consentimiento del dueño del predio dominante ..	301
6. El abandono liberatorio como pago o cumplimiento .....	304
7. Sujetos activo y pasivo del abandono .....	305
8. Pluralidad de predios dominantes .....	306
9. Comunidad sobre el predio sirviente .....	307
10. Requisitos de forma .....	307
11. Admisibilidad del abandono parcial: predio sirviente y lugar de ejerci- cio .....	307
12. Objeto del abandono liberatorio: derechos de terceros sobre el predio sirviente .....	309
13. Efectos del abandono: deudas susceptibles de extinción .....	310
14. La extensión del abandono a las reparaciones ya necesarias .....	311
15. Renuncia al abandono: terceros adquirentes .....	313

CAPÍTULO 13

ALTERACIÓN, AGRAVACIÓN Y MENOSCABO DE LAS SERVIDUMBRES

I. Prohibición de alteración: efectos generales de la agravación o menoscabo ...	315
II. Agravación de la servidumbre por el titular del predio dominante .....	316
1. Significado de la agravación de la servidumbre .....	316
2. Innovaciones en el predio dominante: alteración de la servidumbre sin agravación .....	317
III. Alteración y menoscabo por el titular del predio sirviente .....	320
1. Concepto genérico de menoscabo de la servidumbre .....	320
2. Alteración de la servidumbre sin menoscabo .....	321
IV. Consecuencias de la agravación o menoscabo de la servidumbre .....	322
1. Menoscabo de la servidumbre: demolición de lo realizado en el predio sirviente .....	322
2. Agravación por el titular de la servidumbre: distinción entre el predio dominante y sirviente .....	323
3. Ejercicio de las acciones por agravación o menoscabo contra terceros adquirentes: la indemnización por los daños causados .....	324
4. Los gastos de reposición de los predios a su estado anterior y los terceros adquirentes .....	324

CAPÍTULO 14

MODIFICACIÓN DE LAS SERVIDUMBRES

I. Por voluntad de las partes .....	327
II. El <i>ius variandi</i> del dueño del predio sirviente .....	327
1. Justificación de su existencia .....	327
2. Requisitos de aplicación: agravación de la servidumbre .....	329
3. Mayor incomodidad: innecesariedad de que sea sobrevenida .....	329
4. Privación de realización de obras .....	331
5. Ofrecimiento de forma o lugar igualmente cómodo .....	332
6. Legitimación activa .....	334
7. Necesidad de acuerdo o autorización judicial .....	335
8. Fundo al que se transfiere .....	336
9. Renuncia al <i>ius variandi</i> .....	336
III. Los efectos del tiempo y de la posesión: el artículo 547 CC .....	337
1. Prescripción y modificación de las servidumbres .....	337
2. Aplicación a la prescripción extintiva y a la usucapión .....	337
3. Cómputo del plazo .....	338
IV. Por sobrevenida modificación externa de los predios .....	339
1. Modificación de la servidumbre por imposibilidad parcial de ejercicio ....	339
2. Las modificaciones en los predios dominante y sirviente: inseparabilidad e inherencia de las servidumbres .....	340
3. Ampliaciones y agregaciones en los predios .....	340
4. División del predio dominante e indivisibilidad de las servidumbres: significado .....	342
5. División del predio sirviente: fincas no afectadas por el lugar de ejercicio .....	345

SECCIÓN QUINTA

EXTINCIÓN DE LAS SERVIDUMBRES

CAPÍTULO 15

EXTINCIÓN POR CONFUSIÓN

I. Las causas de extinción de las servidumbres .....	349
II. Extinción por confusión: planteamiento .....	350
III. La reunión de los fundos en una misma persona: casos especiales .....	351
1. La adquisición de una cuota en comunidad del fundo dominante o sirviente .....	351
2. La adquisición de una parte material del fundo dominante o sirviente ....	353
3. La reunión de los fundos dominante y sirviente y los terceros poseedores: especial referencia a la finca usufructuada .....	354
IV. La separación de los fundos reunidos y sus efectos sobre la existencia de la servidumbre .....	356

1. Regla general: extinción definitiva y excepciones .....	356
2. Ejecución de finca hipotecada .....	358
3. Enajenación de derechos sucesorios .....	359
4. Separación por ejercicio del derecho de retracto .....	360
5. Coexistencia de la extinción de la servidumbre por confusión y no uso ...	360
6. Separación de los predios y menoscabo de la servidumbre: consecuencias .....	361

CAPÍTULO 16

EXTINCIÓN POR NO USO

I. Concepto y requisitos del no uso de la servidumbre .....	363
1. Concepto de no uso: irrelevancia de su causa .....	363
2. Requisitos generales del no uso .....	364
II. No uso y ejercicio de la servidumbre .....	365
1. No uso de la servidumbre y ejercicio de las facultades accesorias .....	365
2. Facultades accesorias: adquisición de nueva servidumbre y extinción por no uso .....	365
3. No uso y uso parcial de la servidumbre: inexistencia de extinción del derecho .....	366
4. Uso parcial y reducción del contenido de la servidumbre .....	367
5. Uso agravado y uso distinto de la servidumbre .....	370
III. Cómputo del plazo .....	372
1. Distinción entre servidumbres continuas y discontinuas .....	372
2. El acto contrario en las servidumbres continuas: no exigencia de voluntariedad .....	373
3. Acto contrario voluntario: legitimación para su realización y requisitos ...	373
4. Cómputo acumulativo del plazo de 20 años .....	374
5. Extinción por no uso de servidumbres constituidas y nunca ejercidas ..	375
IV. Interrupción del no uso .....	376
1. Efecto del ejercicio de la servidumbre: inexistencia de la causa de extinción por no uso .....	376
2. No uso y prescripción extintiva .....	376
3. El problema de la interrupción del no uso por reclamación judicial o extrajudicial .....	377
V. La prueba del no uso de la servidumbre durante el plazo legal .....	379
VI. Efectos del no uso durante el plazo legal .....	381

**CAPÍTULO 17**

**IMPOSIBILIDAD DE EJERCICIO, RENUNCIA Y OTRAS CAUSAS DE EXTINCIÓN**

I. Imposibilidad de ejercicio .....	383
1. Existencia de la imposibilidad de uso y sus causas .....	383
2. Imposibilidad de uso y uso distinto: imposibilidad parcial de ejercicio .....	384
3. Las consecuencias de la imposibilidad de uso: suspensión del ejercicio y continuidad de la servidumbre .....	386
4. Cómputo del plazo de 20 años para la extinción de la servidumbre .....	388
5. Los efectos del perecimiento del fundo .....	389
6. Ejercicio de las acciones para el restablecimiento del ejercicio e indemnización de daños .....	389
7. La situación jurídica de la servidumbre: su protección .....	390
II. Realización de la condición o cumplimiento del plazo .....	392
III. Extinción por renuncia a la servidumbre .....	392
1. Legitimación: la renuncia unilateral del comunero en situaciones de cotitularidad sobre el predio dominante .....	393
2. Forma de la renuncia .....	394
3. Límites: la renuncia en perjuicio del arrendatario del predio dominante .....	395
4. La admisibilidad de la renuncia tácita .....	396
5. El problema de los hechos concluyentes en la renuncia tácita a la servidumbre .....	397
IV. Extinción por redención convenida .....	399
V. Otras causas de extinción .....	400
1. Causas genéricas de extinción .....	400
2. Extinción y resolución por incumplimiento del título de constitución .....	401
3. La usucapión liberatoria: supuestos en que se plantea .....	402
4. Su admisibilidad como causa de extinción de las servidumbres .....	403
5. La desaparición de la utilidad de la servidumbre: planteamiento .....	405
6. La inutilidad de la servidumbre como causa autónoma de extinción .....	406
7. La inutilidad como supuesto de imposibilidad de uso .....	409
8. Inutilidad de la servidumbre y abuso de derecho: suspensión del ejercicio .....	410

**PARTE SEGUNDA  
LAS SERVIDUMBRES LEGALES**

**SECCIÓN PRIMERA  
LA SERVIDUMBRE DE PASO**

**CAPÍTULO 18  
LA SERVIDUMBRE FORZOSA A FAVOR DE FUNDO ENCLAVADO**

I. La servidumbre forzosa de paso y sus modalidades .....	417
II. Fundamento de la servidumbre forzosa a favor de fundo intercluso .....	418
III. Presupuestos de la servidumbre forzosa: el concepto de finca enclavada .....	418
1. Ámbito de aplicación: fincas rústicas y urbanas .....	418
2. Interclusión material e interclusión jurídica .....	419
3. La noción de necesidad de acceso .....	420
4. Requisitos de la necesidad: explotación y utilización del fundo .....	422
5. Necesidad permanente y actual de acceso al fundo enclavado .....	423
6. Ausencia de salida: concepto de camino público .....	425
7. Camino público impracticable .....	426
8. Preexistencia de salida: acceso a través de fundo propio colindante .....	427
9. Posibilidad de acceso a través de fundo colindante en comunidad: mantenimiento de la interclusión .....	428
10. Falta de enclave por existencia de servidumbre de paso anterior .....	429
11. Acceso fundamentado en un derecho personal frente a tercero .....	430
12. Acceso de tolerancia .....	431
13. Salida insuficiente: interclusión absoluta y relativa .....	432
IV. Interclusión voluntaria y ampliación de la servidumbre .....	435
1. Las causas generadoras de la situación de enclave .....	435
2. Pérdida del lugar de acceso por el ejercicio de una acción negatoria .....	435
3. Interclusión por actos voluntarios: consecuencias .....	436
4. Desarrollo económico del fundo enclavado: soluciones de Derecho comparado .....	437
5. Posición de la doctrina en relación con el Código Civil: ampliación coactiva de la servidumbre .....	438
6. Inexistencia de interclusión voluntaria .....	440
7. Posición de la jurisprudencia: existencia de fundo enclavado .....	441
8. El problema de insuficiencia del acceso por cambio de destino del predio enclavado .....	443
9. Constitución de nueva servidumbre forzosa o ampliación coactiva de la preexistente .....	444

**CAPÍTULO 19  
FORMAS DE CONSTITUCIÓN**

I. Necesidad de su constitución .....	447
II. Por acuerdo de los interesados: naturaleza forzosa o voluntaria de la servidumbre .....	448
1. Relevancia práctica de la calificación .....	448
2. La consideración de servidumbre voluntaria .....	449
3. Su naturaleza de servidumbre forzosa o coactiva .....	449
4. Posición de la jurisprudencia .....	450
5. Requisitos para poder ser calificada de servidumbre forzosa .....	452
III. Constitución judicial .....	453
1. Legitimación activa: propietario y copropietario .....	453
2. Titulares de derechos reales limitados .....	454
3. Nudo propietario .....	455
4. Titulares de derechos personales de uso sobre el fundo enclavado .....	455
5. Legitimación pasiva: propietario y titulares de derechos reales limitados .....	456
6. Copropiedad o ganancialidad del predio intercluyente .....	457
7. El problema del litis consorcio pasivo necesario de los colindantes: planteamiento .....	458
8. Fondos intercluyentes sucesivos .....	458
9. La tesis de la necesidad de demandar a los fondos intercluyentes .....	459
10. La posición de inexistencia de litis consorcio pasivo necesario .....	460
11. Conclusión .....	462
IV. Determinación del fundo sirviente y del lugar de ejercicio .....	465
1. Regla general .....	465
2. Inexistencia de predeterminación por un acceso de tolerancia .....	467
3. La satisfacción de las necesidades del predio intercluido como criterio de determinación .....	468
4. El menor perjuicio para el predio sirviente: el problema de su inutilización total .....	469
5. Menor distancia a camino público: subsidiariedad .....	471
6. Modificación posterior del lugar de ejercicio .....	472
V. Indemnización .....	473
1. Criterios para su determinación .....	473
2. El valor del terreno ocupado: significado .....	474
3. La cuantificación de los daños y perjuicios .....	475
4. Pago de la indemnización .....	476
5. Posible resolución de la constitución por incumplimiento en el pago de la indemnización .....	478

**CAPÍTULO 20  
LA SERVIDUMBRE FORZOSA POR DIVISIÓN DE INMUEBLES**

I. La servidumbre del artículo 567 CC .....	481
1. Planteamiento .....	481
2. Naturaleza jurídica: servidumbre forzosa o voluntaria .....	481
II. Requisitos de aplicación .....	484
1. Situación de enclave: interpretación a efectos del artículo 567 CC .....	484
2. Posición de la doctrina y jurisprudencia ante la colindancia simultánea con terceros .....	484
3. Aplicación del artículo 567 CC a la interclusión de la finca del transmitente .....	486
4. Momento de apreciación de la situación de enclave: interclusión sobrevenida .....	487
5. Actos jurídicos generadores del enclave .....	488
6. El problema de la aplicación a las transmisiones a título gratuito .....	489
7. Posibilidad de su establecimiento: determinación del fundo sirviente ..	490
III. La existencia de pacto en contrario .....	491
IV. Legitimación activa y pasiva .....	492
1. Necesidad de constitución de la servidumbre: remisión .....	492
2. La legitimación pasiva de los terceros adquirentes .....	493

**CAPÍTULO 21  
MODIFICACIÓN Y EXTINCIÓN DE LA SERVIDUMBRE DE PASO**

I. La adecuación de los medios de transporte en el ejercicio de la servidumbre: doctrina jurisprudencial .....	497
1. Acceso a fincas rústicas por medios mecánicos .....	497
2. Acceso a fincas urbanas en vehículos o automóvil .....	499
II. Extinción de la servidumbre forzosa de paso .....	500
1. Aplicación de las causas generales de extinción .....	500
2. Extinción por desaparición de la necesidad: el artículo 568 CC .....	500
3. Inexistencia de extinción automática .....	501
4. Legitimación activa y pasiva .....	502
5. Exclusión de las servidumbres voluntarias .....	503
6. Requisitos de aplicación: derechos sobre el fundo reunido que implican cesación del enclave .....	505
7. El acceso al fundo reunido a través de servidumbre .....	506
8. Continuidad del enclave: reducción del contenido de la servidumbre ..	507
9. Devolución de la indemnización .....	508
10. Cuantía: posibles reducciones .....	509

CAPÍTULO 22

LA SERVIDUMBRE TRANSITORIA Y DE PASO PARA GANADOS

I. La servidumbre transitoria de paso .....	511
1. Naturaleza jurídica .....	511
2. Ámbito de aplicación .....	513
3. El concepto de indispensabilidad del paso .....	513
4. Inexistencia de contigüidad entre las fincas .....	516
5. Posible ocupación total del predio colindante .....	516
6. Contenido del derecho transitorio de paso .....	517
7. Legitimación activa y pasiva para su constitución .....	517
8. Indemnización .....	519
II. La servidumbre de paso para ganados .....	520
1. Distinción entre vías pecuarias y servidumbre .....	520
2. Servidumbre forzosa de paso de ganados .....	521

SECCIÓN SEGUNDA

LA MEDIANERÍA

CAPÍTULO 23

CONCEPTO, NATURALEZA Y RÉGIMEN APLICABLE

I. Concepto y relevancia .....	525
1. Concepto de medianería: la medianería vertical y horizontal .....	525
2. Presupuesto de existencia de un elemento divisorio único: las paredes pegadas .....	527
3. Prueba de la realidad del elemento divisorio: inexistencia de presunciones .....	527
4. Relevancia actual de la medianería .....	528
II. Naturaleza jurídica .....	529
1. La medianería como derecho real de servidumbre en el Código Civil .....	529
2. La posible calificación como relaciones de vecindad: consecuencias .....	530
3. Su consideración como forma de comunidad especial o <i>sui generis</i> .....	531
4. El aparente carácter de servidumbre legal .....	533
5. La medianería como servidumbre convencional: su admisibilidad .....	534
6. Importancia de su naturaleza: la aplicación de las normas de la comunidad de bienes o de las servidumbres .....	535
III. Régimen jurídico aplicable .....	536
1. Admisibilidad del pacto entre las partes: carácter dispositivo de la regulación legal .....	536
2. La aplicación de las normas del Código Civil: remisión a la normativa de las servidumbres y sus consecuencias .....	537
3. Las ordenanzas y usos locales: su supletoriedad .....	539

CAPÍTULO 24

CONSTITUCIÓN Y PRUEBA DE LA MEDIANERÍA

I. Formas de constitución de la medianería .....	541
1. Constitución por título: medianería inicial o sobrevenida .....	541
2. Prueba de la adquisición por título: legitimación para su otorgamiento .....	542
3. Adquisición por usucapión: su admisibilidad .....	544
4. Normativa aplicable a la prescripción adquisitiva: propiedad o servidumbres .....	545
5. La medianería como servidumbre positiva, continua y aparente: el problema de la exteriorización del uso común .....	546
6. La adquisición de la medianería sobre pared retranqueada al linde común .....	547
7. Posibilidad de adquisición por signo aparente: su eficacia frente a las presunciones legales contrarias .....	547
8. Admisibilidad de la manifestación contraria a la servidumbre .....	549
9. Otras formas de constitución: la medianería forzosa .....	549
II. Prueba sobre la existencia de la medianería .....	551
1. Aplicación de las normas generales sobre prueba .....	551
2. Presunciones favorables a la medianería: admisión de la prueba en contrario .....	551
3. Paredes divisorias entre edificios: requisitos y ámbito de aplicación .....	553
4. Extensión de la presunción hasta el punto común de elevación .....	553
5. Paredes divisorias de jardines o corrales .....	554
6. Elementos divisorios entre predios rústicos: los muros de contención de fincas a distinto nivel .....	555
7. Requisitos para la aplicación de las presunciones: su carácter de <i>numerus clausus</i> .....	557
III. Prueba en contrario frente a las presunciones de medianería .....	559
1. El título contradictorio y otros medios de prueba .....	559
2. Los signos contrarios a la medianería: su carácter meramente indicativo .....	559
3. Existencia de signos contrarios favorables a cada colindante .....	561
4. La existencia de huecos o ventanas: requisitos para su calificación como signo contrario .....	561
5. Consecuencias de la apertura de los huecos: la servidumbre de luces y vistas en pared propia .....	563
6. La prueba en contrario: apertura de huecos en pared medianera y su significado .....	564
7. Construcción en terreno propio: efecto general de la presunción .....	565
8. Ámbito de aplicación: pared no construida por mitad en ambos terrenos .....	566
9. La prueba de la construcción en terreno propio .....	567
10. Existencia de relex o retallos .....	568
11. Soporte de cargas y existencia previa de otro edificio .....	569
12. Existencia de albardillas .....	570

	<i>Página</i>
13. Piedras pasaderas: requisitos de construcción .....	570
14. Falta de cerramiento en la finca contigua .....	571
15. Zanjas y acequias .....	572
16. Árboles: ámbito de aplicación de la presunción, prueba en contrario y efectos específicos .....	574
17. Efectos de los signos contrarios: su carácter de presunción procesal ....	576
18. Colisión con presunciones favorables: consecuencias procesales .....	577

CAPÍTULO 25

CONTENIDO DE LA MEDIANERÍA

I. Los gastos de reparación, construcción y mantenimiento .....	579
1. Norma general .....	579
2. Gastos de construcción inicial del elemento divisorio .....	580
3. Gastos de reparación y mantenimiento: concepto de obras necesarias .....	580
4. Los daños en parte de la pared: obligación de todos los cotitulares .....	581
5. Deterioros imputables a un medianero: responsabilidad individual .....	581
6. Carácter de la obligación y normas sobre prescripción .....	583
7. Daños imputables a un tercero: relaciones internas y externas en la medianería .....	583
8. Legitimación para realizar las reparaciones: la necesidad de previo acuerdo .....	584
9. Situaciones de urgencia y obras ordenadas por la autoridad competente: legitimación unilateral .....	584
10. Reclamación judicial contra los medianeros: concreción de las obras y ejecución de las mismas .....	585
11. Cuantía de la contribución a los gastos necesarios: criterios para su distribución entre los medianeros .....	586
12. Naturaleza <i>propter rem</i> de la obligación: los terceros adquirentes y los gastos de reparación .....	588
II. Elevación unilateral de la pared medianera .....	588
1. Carácter excepcional de la facultad y su interpretación restrictiva .....	588
2. Condiciones de ejercicio de la facultad de sobreelevación: innecesariedad de consentimiento de los otros cotitulares .....	589
3. Oposición a la sobreelevación por los demás medianeros: causas y cauce procesal .....	590
4. Límites al ejercicio de la facultad de sobreelevación unilateral: derechos adquiridos y restricciones urbanísticas .....	590
5. Requisitos físicos: sobreelevación de la totalidad de la pared o de la mitad de su espesor .....	592
6. La indemnización de daños y perjuicios: extensión de la obligación .....	593
7. Utilización del inmueble ajeno: repercusión de la oposición en la determinación de los daños .....	595
8. Prueba de los daños: falta de presunción de su existencia .....	595

9. Carácter de la obligación y normas sobre prescripción: reparación <i>in natura</i> .....	596
10. Reconstrucción de la pared medianera: supuestos en que procede y condiciones de exigibilidad .....	596
11. Prolongación de la pared medianera .....	598
12. Titularidad de la sobreelevación: carácter privativo o exclusivo .....	599
13. Gastos de conservación de la pared medianera y de la sobreelevación .....	600
III. Adquisición de la medianería sobre la sobreelevación .....	600
1. Carácter dispositivo de la facultad de adquisición: posibilidad de su renuncia .....	600
2. Legitimación y forma de ejercicio .....	601
3. Requisitos .....	603
4. Compensaciones patrimoniales: libertad de pacto .....	604
5. Cuantificación de la compensación: importe de la ejecución de la obra o valor actual .....	605
6. Efectos de la adquisición de la medianería: cierre de los huecos abiertos .....	606
7. El apoyo y la introducción de vigas en la pared sobreelevada .....	606
8. Consecuencias de la adquisición de la medianería sobre las vigas existentes en la pared sobreelevada .....	608
IV. Las facultades de uso de la pared medianera: construcción adosada y apoyada .....	609
1. Las facultades de uso y su extensión material .....	609
2. Límites generales al ejercicio de la facultad de uso .....	611
3. El consentimiento de los demás medianeros: supuestos en que se exige .....	612
4. Forma de prestarse el consentimiento .....	613
5. La falta de consentimiento de los medianeros: consecuencias sobre la demolición de lo ejecutado .....	614
6. Protección posesoria frente a la obra no concluida ante la falta de consentimiento o informe de peritos .....	615
7. El supuesto específico de introducción de vigas: aplicación analógica del artículo 577 CC .....	616
8. Determinación de la mitad del espesor de la pared: supuesto de mayor grosor dado por un medianero .....	617
9. Consecuencias de la extralimitación .....	618

CAPÍTULO 26

EXTINCIÓN DE LA MEDIANERÍA

I. Renuncia liberatoria y gastos de conservación y mantenimiento .....	621
1. Requisitos generales .....	621
2. Innecesariedad del consentimiento del otro medianero: renuncia recepticia .....	621
3. Extensión al terreno en que se asienta .....	622
4. La renuncia parcial del elemento divisorio .....	623
5. Efectos: liberación de los gastos devengados y futuros .....	624

	<i>Página</i>
6. Consecuencias de la falta de reparación .....	625
7. Límites a la renuncia: el apoyo de edificio propio .....	626
8. Renuncia sin derribo del edificio: alternativas .....	627
9. Inadmisibilidad de la renuncia liberatoria: los daños imputables al medianero .....	628
10. Ineficacia de la renuncia a la propia medianería .....	629
II. Renuncia extintiva por derribo del edificio propio .....	629
1. Norma general .....	629
2. Derribo total y parcial: voluntariedad de la renuncia .....	630
3. La demolición como requisito de eficacia de la renuncia .....	630
4. La indemnización de los daños causados: alcance .....	631
5. Daños indemnizables: el problema de los perjuicios futuros .....	632
6. Prescripción de la acción .....	633
7. Legitimación pasiva .....	634
8. Extensión y efectos de la renuncia .....	635
9. Límites a la renuncia: el aprovechamiento de la medianería para otros usos .....	636
III. Otras causas de extinción .....	637
1. La aplicación de las causas de extinción de las servidumbres .....	637
2. Extinción por no uso: el problema de su admisibilidad .....	637
3. Extinción de la medianería por adquisición de la titularidad privativa .....	639
4. Admisibilidad de la adquisición de la propiedad exclusiva por usucapión .....	639
5. Extinción por imposibilidad: la destrucción del elemento medianero ..	640
6. Expropiación de uno de los predios separados por elemento común: extinción de la medianería .....	642

### SECCIÓN TERCERA

## RÉGIMEN DE LAS LUCES Y VISTAS

### CAPÍTULO 27

#### HUECOS EN PARED MEDIANERA Y DISTANCIAS LEGALES

I. La regulación de las luces y vistas en el Código Civil .....	645
II. Régimen jurídico de los huecos abiertos en pared medianera .....	646
1. Norma general: prohibición de apertura .....	646
2. Ámbito de la prohibición: pérdida de la condición de medianera .....	647
3. Los huecos abiertos en la pared sobreelevada .....	649
4. Excepciones a la prohibición: la servidumbre de luces y vistas en pared medianera .....	650
5. Constitución por título: la autorización de los demás medianeros .....	650
6. Constitución por usucapión: carácter positivo de la servidumbre .....	651
III. Las distancias legales y su incumplimiento .....	652

	<i>Página</i>
1. Fundamento de su existencia .....	652
2. Concepto de vistas rectas y oblicuas .....	653
3. Regla general sobre la medición de las distancias .....	654
4. Forma de medir las distancias en las vistas rectas .....	655
5. Forma de medir las distancias en las vistas oblicuas .....	655
6. Cómputo de las distancias entre predios separados por pared medianera .....	656
7. Ámbito y alcance de la prohibición legal: huecos amparados por licencia urbanística .....	657
8. Distancias civiles y distancias urbanísticas: prevalencia de las determinaciones del plan sobre la servidumbre legal de luces y vistas .....	657
9. Huecos con infracción de distancias urbanísticas .....	658
10. Huecos incluidos en la prohibición: determinación objetiva .....	659
11. Huecos para luces .....	660
12. Escaleras, terrazas y azoteas .....	660
13. Claraboyas .....	662
14. Predios separados por muro intermedio. ....	663
15. Fondos situados a distinto nivel .....	664
16. Otros huecos: puertas .....	665
17. El incumplimiento de las distancias legales: la acción negatoria y su prescripción .....	667
18. Protección de la posesión de hecho de la servidumbre de luces y vistas ....	670

### CAPÍTULO 28

#### EXCEPCIONES A LAS DISTANCIAS LEGALES

I. Supuestos .....	675
II. Inmuebles separados por vía pública .....	675
1. Repercusión práctica en cuanto a las distancias legales .....	675
2. Ámbito de aplicación del artículo 584 CC .....	676
3. Concepto de vía pública o de uso público en el ámbito del artículo 584 CC .....	676
4. Inexistencia de vía pública: servidumbre de paso o camino de tolerancia .....	678
5. Accesos de titularidad común como propiedad privada y no vía pública: huecos abiertos sobre predio común .....	679
6. Separación de los fondos por predio intermedio de ajena pertenencia ....	680
7. Las vías urbanas previstas en los Planes de Ordenación .....	682
8. La pérdida del carácter de vía pública .....	683
III. Los huecos de tolerancia o de ordenanza .....	684
1. Admisión de huecos en pared propia .....	684
2. Ámbito de aplicación del artículo 581 CC .....	684
3. Finalidad de los huecos: luces pero no vistas .....	685
4. Características físicas: ubicación y técnica de construcción .....	685

5. Infracción de las características físicas exigibles: consecuencias .....	686
6. Efectos de los huecos de tolerancia .....	687
7. Inexistencia de servidumbre .....	688
8. La posible adquisición por usucapión de una servidumbre de luces: requisitos .....	688
9. El cierre de los huecos de tolerancia: adquisición de la medianería .....	690
10. Forma del cierre: ejercicio de acción .....	690
11. Adquisición de la medianería y mantenimiento de los huecos: consecuencias de la pasividad .....	691
12. Existencia de pacto en contrario: interpretación y efectos .....	691
13. Construcción o edificación adosada .....	692
14. Alzamiento de pared contigua: posibilidad de abuso de derecho .....	692
15. Construcción adosada y pared contigua como hecho: supuestos de protección posesoria .....	694
IV. El empleo de material traslúcido .....	695
1. Su admisión por la doctrina y jurisprudencia .....	695
2. Características técnicas y requisitos para su utilización .....	696
3. Material traslúcido, sentencia y ejecución de la misma en acción negatoria de luces y vistas .....	698
4. Inexistencia de servidumbre: clausura por construcción adosada .....	700
5. Posibilidad de adquirir una servidumbre de no edificar .....	700
6. La utilización de material traslúcido en pared medianera .....	701

## CAPÍTULO 29

## LA SERVIDUMBRE DE LUCES Y VISTAS

I. Su regulación en el Código Civil .....	703
II. Formas de constitución de la servidumbre .....	703
1. Constitución por negocio jurídico .....	704
2. Adquisición por usucapión: cómputo del plazo .....	704
3. Carácter positivo de la servidumbre de luces y vistas con huecos en pared medianera .....	704
4. Naturaleza positiva de la servidumbre con huecos en pared propia con salientes o voladizos sobre el predio sirviente .....	705
5. La servidumbre de luces y vistas con huecos en pared propia como servidumbre negativa .....	705
6. La tesis del carácter positivo de la servidumbre .....	708
7. Doctrina jurisprudencial: servidumbre negativa .....	709
8. Conclusión: forma del cómputo del plazo .....	710
9. Adquisición por usucapión de los huecos abiertos con anterioridad al Código Civil .....	712
10. Constitución por signo aparente .....	714
11. Constitución forzosa .....	714
III. La accesión invertida y la servidumbre de luces y vistas .....	714

IV. Protección del Registro de la Propiedad: la extensión de la publicidad registral a los huecos .....	715
V. Efectos de la servidumbre de luces y vistas .....	716
1. Efecto general: apertura de huecos y ventanas a menos de las distancias legales .....	716
2. La prohibición del artículo 585 CC: significado y extensión .....	716
3. Determinación objetiva de la distancia legal: innecesariedad de la existencia de un perjuicio .....	718
4. Aplicación a la servidumbre de luces .....	719
5. Inaplicación a la servidumbre de vistas oblicuas .....	720
6. Servidumbre de vistas directas .....	721
7. Carácter dispositivo de la prohibición: servidumbre constituida por negocio jurídico .....	721
8. La distancia de retranqueo en la servidumbre adquirida por signo aparente y usucapión .....	722
9. Cómputo de la distancia legal: alcance del retranqueo de la edificación ..	723

## SECCIÓN CUARTA

## SERVIDUMBRE DE DESAGÜE Y VERTIENTE DE TEJADOS. DISTANCIAS ENTRE CONSTRUCCIONES Y PLANTACIONES

## CAPÍTULO 30

## SERVIDUMBRE DE DESAGÜE Y VERTIENTE DE TEJADOS

I. El desagüe de los edificios .....	727
II. La prohibición de verter aguas pluviales sobre el fundo vecino .....	727
1. Significado general de la prohibición: inexistencia de servidumbre .....	727
2. Ámbito de aplicación .....	728
3. Extensión de la prohibición: actos que comprende .....	729
III. La servidumbre de vertiente de tejados .....	730
1. Concepto .....	730
2. Constitución .....	731
3. Contenido de la servidumbre: especialidades del <i>ius variandi</i> .....	731
4. Exclusión del <i>ius variandi</i> por usucapión: inadmisibilidad .....	733
5. Modo de ejercicio de la facultad de modificación: supresión del alero .....	734
6. Prohibición de agravación de la servidumbre .....	734
IV. La servidumbre forzosa de desagüe de aguas pluviales .....	735
1. Ámbito de aplicación .....	735
2. Fundamento .....	735
3. Requisitos de constitución: situación de enclave .....	736
4. Necesidad exclusiva: desagüe de aguas pluviales .....	736
5. Predio sirviente y forma de constitución .....	737
6. Contenido, modificación y extinción .....	737
V. Servidumbre voluntaria de desagüe: constitución por usucapión .....	738

CAPÍTULO 31

**DISTANCIAS ENTRE CONSTRUCCIONES Y PLANTACIONES**

I. Servidumbres y limitaciones del dominio .....	741
II. Distancias por razón de defensa nacional .....	741
III. Distancias entre construcciones: el artículo 590 CC .....	742
1. Inmisiones .....	742
2. Fundamento de la prohibición: posibilidad de pactos entre particulares y su eficacia .....	743
3. Ámbito de aplicación .....	743
4. Competencia de la jurisdicción civil .....	744
5. Consecuencias civiles de la infracción de las distancias .....	745
IV. Árboles, plantas y arbustos .....	746
1. Distancias legales: fundamento .....	746
2. Ámbito de aplicación: inmuebles separados por vía pública .....	747
3. Determinación de las distancias legales: sistema de fuentes .....	749
4. Distinción entre árboles altos y arbustos o árboles bajos .....	751
5. Forma de medir las distancias legales .....	753
6. Consecuencias de la contravención: el arranque de las plantaciones .....	754
7. Legitimación activa .....	755
8. Momento de ejercicio y efectos .....	756
9. Posibilidad legal de adquisición de la servidumbre: su carácter positivo o negativo a efectos de usucapión .....	757
10. Efectos de la servidumbre legalmente constituida .....	760
11. Ramas y raíces: alcance del artículo 592 CC .....	760
12. Posibilidad de establecimiento de una servidumbre .....	762
13. Indemnización de los daños causados por invasión de raíces .....	763
14. Árboles en seto vivo medianero .....	763

**PARTE TERCERA**

**LAS SERVIDUMBRES EN EL DERECHO CIVIL AUTONÓMICO DEL PAÍS VASCO**

**SECCIÓN PRIMERA**

**LAS SERVIDUMBRES EN LA LEY DE DERECHO CIVIL FORAL**

CAPÍTULO 32

**LA SERVIDUMBRE DE PASO EN EL FUERO CIVIL DE VIZCAYA**

I. Relevancia de la servidumbre de paso en Vizcaya .....	771
II. Las servidumbres en el Derecho histórico de Vizcaya .....	772
1. Introducción .....	772
2. En el marco del Derecho positivo histórico .....	772

3. En el contexto del Código Civil .....	773
4. En los Apéndices y en la Compilación .....	774
5. En el marco del Derecho consuetudinario .....	775
III. Las servidumbres en el Derecho civil de Vizcaya .....	776
1. El ámbito territorial de aplicación del Derecho civil vizcaíno .....	776
2. El ámbito objetivo: la servidumbre de paso .....	776
3. El carácter privado o público del camino de paso .....	778
4. Régimen jurídico de la servidumbre de paso .....	779
IV. La adquisición de la servidumbre de paso .....	780
1. La cuestión de la adquisición de la servidumbre de paso .....	780
2. La adquisición de la servidumbre de paso en el Derecho civil de Vizcaya .....	781
3. La adquisición de la servidumbre de paso por título .....	782
4. La adquisición de la servidumbre de paso por prescripción o usucapión: presupuestos generales .....	783
5. La cuestión de la aplicabilidad de la usucapión ordinaria .....	784
6. El plazo de la usucapión de la servidumbre de paso .....	787
7. El cómputo del plazo .....	787
8. La usucapión extintiva .....	788
V. El contenido de la servidumbre de paso .....	789
1. Introducción .....	789
2. La ampliación de la servidumbre de paso: la longitud y la anchura .....	789
3. La necesidad como criterio de ampliación de la anchura .....	790
4. La reducción de la anchura .....	792
5. La mejora de la servidumbre de paso .....	792
6. La funcionalidad como criterio de mejora y su realización .....	793

CAPÍTULO 33

**LA COMUNIDAD O SERVIDUMBRE UNIVERSAL DE PASTOS EN EL FUERO CIVIL DE GUIPÚZCOA**

I. La servidumbre universal de pastos en el Derecho histórico .....	795
1. En el régimen del Fuero de Guipúzcoa .....	795
2. En el régimen del Código Civil .....	797
II. La servidumbre universal de pastos en el Derecho vigente .....	799
1. La cuestión de su vigencia .....	799
2. Derogación tácita en el Derecho público .....	800
3. Derogación tácita en el Derecho privado .....	801
4. Posibilidad de desarrollo en la Ley de Derecho civil foral del País Vasco .....	801

SECCIÓN SEGUNDA  
LIMITACIONES DE LA PROPIEDAD

CAPÍTULO 34  
LIMITACIONES POR UTILIDAD PÚBLICA Y PRIVADA

I. Por utilidad privada: la distancia de las plantaciones .....	805
1. En el Derecho histórico: Fueros de Vizcaya y Guipúzcoa .....	805
2. En la normativa foral de los montes .....	806
3. En la legislación de montes del Territorio Histórico de Álava .....	806
4. En la legislación de montes del Territorio Histórico de Vizcaya .....	807
5. En la legislación de montes del Territorio Histórico de Guipúzcoa .....	808
II. Por utilidad pública: carreteras y caminos .....	808
1. Territorio Histórico de Álava .....	808
2. Territorio Histórico de Vizcaya .....	809
3. Territorio Histórico de Guipúzcoa .....	810
4. El régimen específico del Camino de Santiago .....	811
III. Otras servidumbres por utilidad pública .....	811
1. En espacios naturales protegidos .....	811
2. En razón de la planificación urbanística .....	812
3. Sobre montes catalogados .....	812
4. Impuestos en terrenos afectados por instalaciones de energía eléctrica y eólica .....	813

PARTE CUARTA

RELACIONES DE VECINDAD Y DERECHO DE SERVIDUMBRE EN EL LIBRO QUINTO DEL CÓDIGO CIVIL CATALÁN

SECCIÓN PRIMERA  
INTRODUCCIÓN

CAPÍTULO 35  
LA EVOLUCIÓN DE LAS SERVIDUMBRES Y LA VECINDAD EN DERECHO CATALÁN

I. La especificidad de las servidumbres en Derecho catalán. Su previsión en la Compilación del Derecho Civil de Cataluña .....	819
II. La legislación especial: las Leyes 13/1990, de 9 julio y 22/2001, de 31 diciembre .....	821
III. La Ley 5/2006, de 10 mayo, del Libro quinto del Código Civil de Cataluña, relativo a los derechos reales .....	824

SECCIÓN SEGUNDA  
LAS RELACIONES DE VECINDAD COMO LÍMITES DE LA PROPIEDAD EN INTERÉS PRIVADO

CAPÍTULO 36  
LAS RELACIONES DE VECINDAD

I. La sistematización de las restricciones al derecho de propiedad. Las restricciones en interés de los particulares y las limitaciones voluntarias .....	829
II. Las relaciones de contigüidad .....	832
1. Las vallas de cierre medianeras y no medianeras .....	832
2. Pared de acercamiento o «atans» y tabique pluvial .....	835
3. Las distancias de árboles o plantaciones. Las ramas y raíces provenientes de fincas vecinas .....	837
4. Distancias de piscinas, excavaciones y pozos .....	842
5. Márgenes entre fincas en cotas diferentes .....	843
6. El paso del agua: los fenómenos naturales .....	844
7. Régimen de las luces, vistas y ventanas .....	846
8. Edificaciones en mal estado y árboles peligrosos .....	853
III. El estado de necesidad .....	854
IV. Las inmisiones .....	857
1. Concepto de inmisión .....	857
2. El régimen de las inmisiones ilegítimas .....	861
3. El régimen de las inmisiones legítimas .....	863

SECCIÓN TERCERA  
EL DERECHO DE SERVIDUMBRE

CAPÍTULO 37  
CONCEPTO DE SERVIDUMBRE

I. Definición y rasgos principales del derecho de servidumbre en la Ley 22/2001 .....	871
1. Las características del derecho de servidumbre en el Ordenamiento catalán .....	871
2. La inexistencia de una clasificación de las servidumbres .....	872
II. La utilidad predial .....	875
1. La servidumbre como calidad de la finca y la supresión de la ajenidad de los predios .....	875
2. Características vinculadas con la utilidad predial: parcialidad, inherencia, tendencia a la perpetuidad e indivisibilidad .....	877
3. La adaptación a las necesidades del tráfico inmobiliario .....	878
III. La servidumbre como derecho y como gravamen .....	879
1. Situación jurídica y relación jurídico-real .....	879

	<i>Página</i>
2. La titularidad de la servidumbre y su ejercicio .....	880
IV. La regulación de las llamadas <i>servidumbres personales</i> : los derechos de aprovechamiento parcial .....	881

## CAPÍTULO 38

## CONTENIDO Y EJERCICIO DEL DERECHO DE SERVIDUMBRE

I. Contenido del derecho de servidumbre y ejercicio de las facultades de su titular .....	885
1. <i>Utilitas fundi</i> , titularidad y actuación lícita sobre la finca sirviente .....	885
2. Del <i>nomen</i> a la tipicidad. La autonomía de la voluntad .....	886
3. Su sistematización: contenido general y contenido accesorio .....	888
II. Contenido general de la servidumbre .....	888
1. Utilidad y contenido de la servidumbre .....	888
2. Modalidades de ejercicio .....	890
3. La omisión de la indemnización de los perjuicios causados por el establecimiento de la servidumbre .....	892
4. El contenido específico de la servidumbre de luces y vistas .....	893
III. El contenido accesorio de la servidumbre .....	896
1. Las facultades accesorias: ocupación para establecer y conservar la servidumbre .....	896
2. Las obligaciones <i>propter rem</i> .....	898
IV. Las modificaciones de la servidumbre .....	900
1. Alteración de la servidumbre por el titular pasivo .....	900
2. Conservación de la servidumbre y extralimitación .....	903

## CAPÍTULO 39

## CONSTITUCIÓN DE LAS SERVIDUMBRES

I. La heterogeneidad del título constitutivo .....	905
II. El título voluntario .....	906
1. Los negocios constitutivos de la servidumbre .....	906
2. La declaración de la voluntad constitutiva .....	909
3. Acerca de la tradición .....	912
III. Constitución judicial y administrativa de las servidumbres no forzosas .....	913
IV. El poder de disposición para constituir el derecho de servidumbre .....	914
1. La constitución por el propietario. Copropiedad y propiedad gravada .....	914
2. Constitución por los titulares de derechos reales posesorios .....	917
V. Constitución de servidumbres condicionales. Las servidumbres referidas a inmuebles de futura construcción o derribo o para una utilidad futura .....	919
1. Formas de canalizar la utilidad futura. La prehorizontalidad .....	919
2. La eficacia real del título .....	921

## CAPÍTULO 40

## LA SERVIDUMBRE SOBRE FINCA PROPIA

I. La iniciativa de su regulación en el Ordenamiento catalán .....	925
1. Su reconocimiento explícito en las Leyes 22/2001 y 5/2006, y su presencia en la Ley 13/1990 .....	925
2. La oportunidad de su previsión .....	926
II. La dinámica de la servidumbre de propietario: titularidad y ejercicio del derecho .....	927
III. La construcción de la servidumbre sobre finca propia en el ordenamiento catalán .....	929
1. La subsistencia autónoma de derechos: el efecto no automático de la consolidación .....	929
2. La constitución autónoma: la servidumbre de propietario .....	931
IV. Enajenación de fincas y servidumbre sobre finca propia .....	932
1. La desaparición de la constitución automática o presunta de las servidumbres .....	932
2. Subsistencia de las servidumbres y separación de las fincas de titularidad común .....	937
3. Concepto y relevancia actuales del signo aparente .....	942
V. La aplicación jurisprudencial del art. 541 CC. El derecho transitorio .....	944

## CAPÍTULO 41

## USUCAPIÓN Y DERECHO DE SERVIDUMBRE EN EL ORDENAMIENTO CATALÁN

I. La supresión de la usucapión de servidumbres por la Ley 22/2001 .....	951
II. La evolución de la usucapión de las servidumbres en el Derecho catalán ...	951
1. Los principios catalanes y sus diferencias con el Código Civil .....	951
2. Las innovaciones de la Ley 13/1990 en materia de usucapión .....	955
3. Los requisitos de la usucapión en la Ley 13/1990. La cuestión de la tolerancia .....	957
4. La opción contraria a la usucapibilidad de las servidumbres .....	964
III. El derecho transitorio .....	965
1. La usucapibilidad transitoria de las servidumbres .....	965
2. La usucapión de servidumbres en la jurisprudencia anterior a la entrada en vigor de la Ley 5/2006 .....	968
3. La usucapión de servidumbres con arreglo a la disposición transitoria 2ª de la Ley 5/2006 .....	972

## CAPÍTULO 42

## LAS SERVIDUMBRES FORZOSAS

I. Disposiciones comunes a las servidumbres forzosas .....	975
1. Las limitaciones de la propiedad en interés privado y público. La regulación de las servidumbres forzosas en el Código Civil catalán .....	975

	<i>Página</i>
2. La dinámica de las servidumbres forzosas. La tutela legal y la delimitación de su contenido .....	978
3. La constitución de la servidumbre forzosa .....	981
4. Legitimación activa y pasiva .....	983
5. Las indemnizaciones para el establecimiento de las servidumbres forzosas .....	984
6. La necesidad predial derivada de actos propios: actos materiales y modificación jurídica de la finca .....	987
II. Las distintas modalidades de servidumbres forzosas reguladas en el Capítulo VI del Título V del Código Civil catalán .....	989
1. La servidumbre forzosa de paso: la determinación del paso forzoso .....	989
2. La servidumbre forzosa de acceso a una red general .....	992
3. La servidumbre forzosa de acueducto .....	994
<b>CAPÍTULO 43</b>	
<b>LA EXTINCIÓN DE LAS SERVIDUMBRES</b>	
I. Las causas de extinción de la servidumbre en el contexto del libro relativo a los derechos reales .....	999
1. Consideraciones generales .....	999
2. El no uso .....	1001
3. La pérdida total de la finca sirviente o de la dominante. La imposibilidad de ejercer la servidumbre .....	1002
4. Extinción del derecho de los concedentes o del derecho real de los titulares de la servidumbre .....	1005
5. Extinción de las servidumbres en situación de confusión .....	1005
II. Extinción y restablecimiento de las servidumbres forzosas .....	1006
III. Modificaciones de las fincas y extinción de la servidumbre .....	1007
<b>CAPÍTULO 44</b>	
<b>DEFENSA DE LA LIBERTAD DEL DOMINIO Y DEL DERECHO DE SERVIDUMBRE</b>	
I. La acción negatoria y las perturbaciones basadas en la existencia de una servidumbre .....	1009
1. Su carácter general como acción de defensa de la libertad del dominio y del disfrute de los derechos reales posesorios .....	1009
2. Los presupuestos de la acción: la perturbación y la lesión causada .....	1013
3. Legitimación activa y pasiva .....	1014
4. El contenido de la acción negatoria .....	1015
5. La dinámica de la acción negatoria: aspectos probatorios y plazo de prescripción .....	1018
II. La acción confesoria .....	1022
1. Regulación y naturaleza de la acción confesoria de servidumbre .....	1022
2. Los presupuestos de la acción confesoria .....	1023

	<i>Página</i>
3. Legitimación activa y pasiva .....	1024
4. El contenido de la acción confesoria .....	1025
5. La dinámica de la acción confesoria: aspectos probatorios y plazo de prescripción .....	1027
<b>PARTE QUINTA</b>	
<b>LAS SERVIDUMBRES Y LAS SERVENTÍAS EN EL DERECHO GALLEGO</b>	
<b>SECCIÓN PRIMERA</b>	
<b>LA SERVIDUMBRE DE PASO</b>	
<b>CAPÍTULO 45</b>	
<b>LAS SERVIDUMBRES EN GALICIA EN EL DERECHO CIVIL HISTÓRICO</b>	
I. Momento precodificador, codificación y vicisitudes posteriores .....	1033
1. Derecho anterior a la Codificación civil española y significado del CC .....	1033
2. Galicia como Región foral. Vicisitudes de la preparación de un texto normativo que recogiese el Derecho civil propio: El <i>olvido</i> de las servidumbres .....	1034
II. La Compilación de 1963 y la jurisprudencia del TSJ de Galicia anterior a la LDCG 1995 .....	1037
1. La Compilación del Derecho civil de Galicia .....	1037
2. Los problemas suscitados por la ausencia de regulación de las servidumbres .....	1039
3. La creación del TSJ de Galicia y la casación en materia de Derecho Civil propio .....	1040
4. La jurisprudencia del TSJ de Galicia anterior a la LDCG de 1995: la integración de instituciones consuetudinarias en el Derecho civil propio .....	1043
III. El régimen jurídico de la servidumbre de paso en la derogada LDCG/1995 ..	1045
1. La dotación de un régimen jurídico de la servidumbre de paso propio ...	1045
2. La reforma del régimen jurídico de la servidumbre de paso resultante de la LDCG/1995 por la LDCG/2006 .....	1046
<b>CAPÍTULO 46</b>	
<b>EL RÉGIMEN JURÍDICO DE LA SERVIDUMBRE DE PASO EN LA LDCG/2006 (I): CONSTITUCIÓN</b>	
I. Las novedades relevantes de la regulación contenida en la LDCG/2006, respecto de la LDCG/1995 .....	1049
II. Modos de constitución (1) .....	1049
1. El artículo 82.1 de la LDCG/2006 .....	1049
2. Cuestión preliminar: la enumeración contenida en el art. 82.1 LDCG/2006, ¿constituye un sistema de <i>numerus clausus</i> ? .....	1050
III. Modos de constitución (2): Por negocio jurídico .....	1053

1. Cuestión previa: la legitimación del constituyente .....	1053
2. La esencial voluntad del propietario del fundo que resulte gravado .....	1055
3. La constitución en virtud de negocios jurídicos con eficacia <i>inter vivos</i> bilaterales y unilaterales .....	1057
4. La eficacia constitutiva de los negocios jurídicos <i>mortis causa</i> .....	1058
5. La libertad de forma del negocio constitutivo <i>inter vivos</i> . Especial consideración del pacto verbal .....	1059
6. La libertad de forma. Especial consideración del <i>acuerdo tácito</i> .....	1061
7. La presunción de título .....	1063
IV. Modos de constitución (3): Por usucapión extraordinaria .....	1064
1. Consideración preliminar: la servidumbre de paso, aparente o no, es discontinua .....	1064
2. La usucapión extraordinaria veintenial .....	1067
3. Requisitos de la posesión <i>ad usucapionem</i> : enunciado .....	1068
4. La posesión pública .....	1069
5. La posesión pacífica .....	1069
6. La posesión ininterrumpida .....	1070
7. La posesión <i>iure servitutis</i> .....	1070
8. El tiempo de posesión .....	1076
9. El cómputo del plazo .....	1077
10. La usucapión de la servidumbre en el caso de que concurren los presupuestos del art. 83 LDCG/2006 .....	1079
11. Particularidades cuando el terreno pretendidamente gravado tiene la condición de monte vecinal en mano común .....	1080
V. Modos de constitución (4): la constitución <i>por ley</i> .....	1083
1. La constitución <i>por ley</i> o en virtud de <i>título</i> otorgado forzosamente .....	1083
2. Presupuestos de la constitución forzosa de la servidumbre de paso: La situación de <i>enclavamiento</i> del predio dominante .....	1083
3. El «enclavamiento relativo» .....	1086
4. Presupuestos de la constitución forzosa de la servidumbre de paso: El previo pago de la indemnización .....	1086
5. El enclavamiento resultante de una venta, permuta o partición entre dos o más copropietarios del predio .....	1088
6. Legitimación activa para el ejercicio de la acción declarativa .....	1089
7. Legitimación pasiva. Problemas litisconsorciales .....	1090
8. Determinación del predio gravado .....	1092
9. Determinación del predio gravado en el caso de <i>enclavamiento voluntario o negocial</i> .....	1094
10. Límites objetivos: La inutilidad económica del predio que resulte gravado .....	1097
11. El contenido de la servidumbre de paso y su posible alteración .....	1097
12. La sobreveniencia de circunstancias que hacen cesar la situación de enclavamiento como causa de extinción de la servidumbre forzosa .....	1099
VI. Modos de constitución (5): la constitución por dedicación del dueño del predio sirviente .....	1102

1. La constitución de la servidumbre de paso por dedicación del dueño del predio sirviente o por signo aparente .....	1102
2. Presupuestos: El artículo 86 de la LDCG .....	1103
VII. Modos de constitución (6): otros posibles modos .....	1106
1. La usucapión ordinaria .....	1106
2. La usucapión <i>secundum tabulas</i> .....	1107
VIII. La inscripción en el registro de la propiedad .....	1108
IX. La acción negatoria de la servidumbre de paso .....	1109
1. La prescriptibilidad trentenal de la acción negatoria .....	1109
2. El <i>dies a quo</i> del cómputo del plazo .....	1112
3. Consideraciones procesales .....	1115
4. La defensa de la integridad del dominio como consecuencia del ejercicio de acciones distintas de la negatoria .....	1118
X. Los problemas de derecho transitorio .....	1119
1. Momento de aplicación de la norma .....	1119
2. El problema histórico de la <i>posesión inmemorial</i> .....	1119
3. La previsión, <i>ex novum</i> , de la usucapión extraordinaria y la ausencia de norma expresa de Derecho intertemporal en la LDCG/1995 .....	1125
4. El Derecho transitorio en la regulación de las servidumbres en la LDCG/2006: La disposición Transitoria 1ª de la LDCG/2006 .....	1131
5. La previsión expresa de la irretroactividad de la usucapión extraordinaria de la servidumbre de paso .....	1131
6. La retroactividad de la regulación de la servidumbre de paso, excepción hecha de la usucapión extraordinaria .....	1131
7. Particular consideración de la retroactividad de la prescriptibilidad de la acción negatoria .....	1132

CAPÍTULO 47

**EL RÉGIMEN JURÍDICO DE LA SERVIDUMBRE DE PASO EN LA LDCG/2006 (II): CONTENIDO**

I. Determinación del contenido de la servidumbre de paso .....	1133
1. Previo .....	1133
2. Servidumbres de origen negocial .....	1136
3. Servidumbres adquiridas con fundamento en su posesión continuada .....	1138
4. Contenido secundario de la servidumbre de paso: concepto .....	1140
5. Contenido secundario de la servidumbre de paso: la contribución a los gastos derivados de la realización de las obras necesarias para su uso y conservación .....	1140
6. Contenido secundario de la servidumbre de paso: el <i>ius variandi</i> del dueño del predio sirviente .....	1141
7. La facultad de cerramiento del fundo sirviente por su propietario .....	1143
II. Adecuación del contenido de la servidumbre a los nuevos medios de transporte .....	1143

	<i>Página</i>
1. El artículo 90.2 LDCG: la adecuación del contenido de la servidumbre a los avances técnicos .....	1143
2. Presupuestos y límites .....	1146
III. Ampliación de la servidumbre de paso .....	1151
1. El artículo 91 LDCG: la insuficiencia objetiva de la servidumbre .....	1151
2. La modificación de la naturaleza o del destino económico del predio dominante .....	1153
3. Legitimación activa para solicitar la ampliación .....	1156
4. La determinación de la indemnización para el caso de ampliación .....	1157
 <b>CAPÍTULO 48</b> <b>EL RÉGIMEN JURÍDICO DE LA SERVIDUMBRE DE PASO EN LA LDCG/2006 (III): EXTINCIÓN Y SUSPENSIÓN</b>	
I. Las causas de extinción (1): generalidades .....	1159
1. El enunciativo artículo 93 de la LDCG .....	1159
2. La necesidad de tomar en consideración otras causas no enunciadas en el artículo 93 LDCG .....	1159
II. Las causas de extinción (2): la imposibilidad de la servidumbre sobre cosa propia .....	1160
1. Noción de consolidación o confusión .....	1160
2. Presupuestos (1): identidad subjetiva del titular dominical de los fundos dominante y sirviente .....	1162
3. Presupuestos (2): la exigencia de que el derecho que ostenta el titular único de los fundos dominante y sirviente sea precisamente el de propiedad. Vicisitudes derivadas de la existencia de otros derechos sobre los fundos implicados que conlleven su posesión .....	1163
4. Particular consideración del supuesto de adquisición de parte del fundo gravado: de la relevancia de la adquisición de la parte sobre la que se ejercita la servidumbre a la irrelevancia y de la irrelevancia de la adquisición de cuota .....	1164
III. Las causas de extinción (3): el no uso .....	1167
1. Concepto y presupuestos .....	1167
2. Efectos del uso distinto .....	1170
3. El plazo de no uso: su cómputo .....	1174
4. No uso de la servidumbre y usucapión liberatoria del fundo sirviente ..	1175
IV. Las causas de extinción (4): la renuncia .....	1176
1. Legitimación: la renuncia del titular del predio dominante .....	1176
2. Naturaleza jurídica de la renuncia .....	1177
3. La forma de la renuncia .....	1179
4. La manifestación de voluntad abdicativa: la renuncia tácita .....	1179
5. Los límites de la renuncia .....	1181
V. Las causas de extinción (5): el transcurso del plazo por el que fue constituida y el cumplimiento de la condición .....	1181
VI. Las causas de extinción (6): la redención .....	1182

	<i>Página</i>
VII. La imposibilidad sobrevenida del ejercicio de la servidumbre .....	1182
1. Naturaleza del supuesto contemplado en el artículo 94.1 LDCG .....	1182
2. Presupuestos: la imposibilidad material de ejercitar la servidumbre y el transcurso del tiempo .....	1183
3. Efectos .....	1185
VIII. La inutilidad de la servidumbre: extinción y suspensión .....	1185
1. Supuesto de hecho .....	1185
2. Efectos (1): extinción de la servidumbre vinculada a la permanencia de la no utilidad durante veinte años .....	1191
3. Efectos (2): posibilidad de solicitar la suspensión en tanto la servidumbre no se extinga o no recobre su utilidad .....	1191
4. La suspensión del ejercicio de la servidumbre: consecuencias jurídicas ...	1191
 <b>SECCIÓN SEGUNDA</b> <b>LA SERVENTÍA</b>  <b>CAPÍTULO 49</b> <b>LA SERVENTÍA EN EL DERECHO CIVIL GALLEGO</b>	
I. Concepto .....	1195
1. La definición genérica del término .....	1195
2. El concepto restrictivo que acoge el artículo 76 de la LDCG/2006 .....	1195
3. La <i>serventía alternativa de agra</i> y su desconocimiento en la LDLG/2006 ....	1197
II. La institución en el Derecho Civil gallego: de costumbre a norma escrita ..	1197
1. El reconocimiento de la institución en la jurisprudencia del TS .....	1197
2. El reconocimiento de la institución en la jurisprudencia del TSJ de Galicia anterior a la LDCG/1995 .....	1198
3. La consagración de la costumbre como norma escrita en la LDCG/1995 .....	1199
4. La regulación de la <i>serventía</i> como comunidad germánica en la LDCG/2006 .....	1199
III. Naturaleza jurídica y consecuencias .....	1199
1. La <i>serventía</i> como subtipo de comunidad germánica .....	1199
2. Consecuencias de la atribución de aquella naturaleza jurídica .....	1200
3. La no calificación como demanial de la faja de terreno vinculada al uso ..	1202
IV. Contenido de la titularidad de la <i>serventía</i> .....	1202
1. Aproximación general .....	1202
2. Las obligaciones de los cotitulares .....	1202
3. Modificación y alteración de la <i>serventía</i> .....	1203
V. La <i>serventía</i> como comunidad de uso .....	1204
1. La <i>serventía alternativa de agra</i> .....	1204
2. Límites del derecho de uso de la <i>serventía</i> cuando ésta pertenece a los propietarios de un <i>agra</i> o <i>vilar</i> .....	1205
VI. Constitución y prueba de la existencia de la <i>serventía</i> .....	1206

	<i>Página</i>
1. Modos de constitución de la <i>serventía</i> .....	1206
2. Las presunciones del artículo 78 de la LDCG .....	1208
3. Aspectos procesales: Legitimación activa y pasiva .....	1210
VII. Extinción de la <i>serventía</i> .....	1212

SECCIÓN TERCERA

LOS LÍMITES DEL DERECHO DE PROPIEDAD

CAPÍTULO 50

LÍMITES DEL DERECHO DE PROPIEDAD EN INTERÉS PRIVADO Y EN INTERÉS PÚBLICO

I. Límites en interés privado: las relaciones de vecindad (1) .....	1217
1. Consideraciones previas .....	1217
2. En materia de aguas provenientes del predio colindante situado en un plano superior .....	1217
II. Límites en interés privado. Las relaciones de vecindad (2): distancias intermedias para plantaciones .....	1222
1. Consideraciones preliminares: la aplicación del artículo 591 del CC en Galicia .....	1222
2. La doctrina derivada de la STSJ Galicia 12 mayo 2001 .....	1224
3. La vigencia de normas consuetudinarias .....	1226
4. La reciente aprobación de numerosas <i>ordenanzas</i> locales en la materia ....	1228
III. Límites en interés privado. Las relaciones de vecindad (3): la medianería ....	1231
1. Presunciones contrarias a la existencia de medianería en el Derecho civil propio de Galicia .....	1231
2. El <i>cómaro</i> , el <i>ribazo</i> y el <i>arró</i> .....	1231
3. La costumbre <i>da cara boa</i> .....	1235
IV. Límites en interés privado. Las relaciones de vecindad (4): elementos divisorios no medianeros .....	1236
1. Las costumbres de <i>resío</i> , <i>venela</i> y <i>gavia</i> y su acogimiento en la LDCG/2006 .....	1236
2. La «gavia» .....	1238
3. El «resío» .....	1239
4. La «venela» .....	1240
V. Límites en interés público. Servidumbres establecidas en interés o para utilidad pública («servidumbres administrativas») .....	1241
1. Limitaciones del dominio de los terrenos afectados por la zona de servidumbre de las carreteras .....	1241
2. Servidumbres impuestas en terrenos afectados por la instalación de parques eólicos .....	1242
3. Servidumbres de instalación de señales en terrenos declarados como espacios naturales protegidos .....	1243
4. La afección de los terrenos colindantes con los «Camino de Santiago» ..	1243

PARTE SEXTA

LAS SERVIDUMBRES EN EL DERECHO ARAGONÉS

SECCIÓN PRIMERA

RELACIONES DE VECINDAD Y SERVIDUMBRES EN EL DERECHO ARAGONÉS

CAPÍTULO 51

EL LIBRO III DE LA COMPILACIÓN

I. El Derecho de bienes .....	1249
1. Los antecedentes forales .....	1249
2. Valoración de los derechos reales en la Compilación .....	1251
3. Relaciones de vecindad y servidumbres: diferencias .....	1253
II. Otras fuentes de Derecho .....	1255
1. La costumbre .....	1255
2. El principio general de la Observancia 1ª <i>De aqua pluviali arcenda</i> .....	1256
3. El pacto. El principio <i>Standum est chartae</i> .....	1257
4. La supletoriedad del Código Civil .....	1258

SECCIÓN SEGUNDA

LAS RELACIONES DE VECINDAD

CAPÍTULO 52

INMISIÓN DE RAÍCES Y RAMAS

I. El artículo 143: orígenes del precepto .....	1261
1. El Fuero de Jaca y la Compilación de Huesca de 1247 .....	1261
2. Los Fueros de Teruel, Albarracín y Daroca .....	1262
3. La supervivencia consuetudinaria hasta la Compilación de 1967 .....	1263
4. El texto definitivo de la Compilación .....	1264
II. La inmisión de raíces y ramas como relaciones de vecindad .....	1266
1. Delimitación del objeto del precepto .....	1266
2. Su consideración como comunidad especial .....	1266
3. Primacía de la costumbre y el pacto .....	1267
4. Aplicación de la normativa del Código Civil sobre distancias entre plantaciones: la STSJ Aragón 6 julio 2005 .....	1268
5. Ejercicio de la facultad .....	1271
6. Remisión al artículo 592 CC .....	1272
7. El corte de las raíces .....	1273
8. La «justa causa» .....	1274
9. La STSJ Aragón 7 noviembre 2001: artículo 143 de la Compilación y aerogeneradores .....	1275

CAPÍTULO 53

**LAS RELACIONES DE VECINDAD DE LUCES Y VISTAS**

I. El Derecho histórico aragonés de luces y vistas y su interpretación .....	1279
1. La reconstitución del sistema histórico .....	1279
2. La Observancia 6ª <i>De aqua pluviali arcenda</i> .....	1280
3. Pared común, pared medianera, pared divisoria .....	1282
4. Privación total de luz a la casa vecina .....	1284
5. La cuestión de la necesidad de las protecciones .....	1285
6. Los Proyectos de Apéndice de 1899 y 1904 .....	1287
7. El Apéndice Foral de 1925 .....	1289
8. Servidumbres positivas y negativas de luces y vistas bajo el Apéndice Foral .....	1291
II. El artículo 144.1 de la Compilación .....	1294
1. El régimen normal u ordinario de luces y vistas .....	1294
2. La disposición transitoria 9ª de la Compilación .....	1296
3. Libertad de apertura de huecos en pared propia y medianera .....	1299
4. Apertura de huecos en pared medianera .....	1301
5. Apertura de huecos en pared propia .....	1303
6. Apertura de huecos para luces y vistas .....	1304
7. Apertura de huecos sin sujeción a dimensiones determinadas .....	1306
8. Apertura de huecos en función de la existencia de construcciones .....	1307
9. Huecos a lugar sin edificar o construir .....	1308
10. Huecos a sitio edificado o cubierto .....	1309
11. Sujetos activos y pasivos de las relaciones de vecindad de luces y vistas .....	1310
12. Régimen de luces y vistas y propiedad horizontal .....	1312
13. Régimen normal de luces y vistas y derecho a la intimidad .....	1313
III. Limitaciones y protecciones de los huecos en las distancias del artículo 582 CC .....	1315
1. La remisión al artículo 582 CC del artículo 144.2 de la Compilación .....	1315
2. Limitaciones en las distancias del artículo 582 CC .....	1316
3. Balcones y otros voladizos .....	1317
4. La peculiaridad de las azoteas .....	1320
5. La exigencia de protecciones en los huecos no distanciados .....	1321
6. Reja y red .....	1322
7. Protección semejante o equivalente. Materiales traslúcidos .....	1323
8. Medidas ante voladizos no distanciados y falta de protección de los huecos .....	1325
IV. El derecho a edificar o construir del propietario del fundo vecino .....	1328
1. El derecho a edificar o construir como contrafigura del derecho a abrir huecos .....	1328
2. El contenido de «edificar o construir». .....	1330
3. Uso normal de la propiedad y construcción abusiva .....	1332
4. El supuesto de la casa privada de luces .....	1334

SECCIÓN TERCERA

**LAS SERVIDUMBRES**

CAPÍTULO 54

**LAS SERVIDUMBRES EN LA COMPILACIÓN**

I. Las servidumbres voluntarias en la Compilación .....	1339
1. Servidumbres típicas: luces y vistas y servidumbres de pastos .....	1339
2. Las servidumbres en los Proyectos de Apéndice de 1899 y 1904 .....	1340
3. Referencia a servidumbres reguladas por el Código Civil .....	1341
4. Otras servidumbres voluntarias .....	1342
II. Servidumbres de luces y vistas .....	1344
1. El artículo 145 de la Compilación .....	1344
2. Los signos aparentes de la servidumbre de luces y vistas: los voladizos sobre fundo ajeno .....	1345
3. El contenido de la servidumbre .....	1346
4. La adquisición de la servidumbre por usucapión .....	1347
5. La aplicación del artículo 585 CC .....	1348
6. El incumplimiento de las protecciones y los voladizos no distanciados como posible origen de una servidumbre .....	1348
7. La servidumbre por destino del padre de familia: la remisión del artículo 145 de la Compilación .....	1350
8. Requisitos para la aplicación del artículo 541 CC .....	1351
9. Los Anteproyectos de la Compilación .....	1352
10. Las interpretaciones doctrinales del texto legal .....	1352
11. La SAP Zaragoza 9 julio 1994 y Sentencias posteriores de las Audiencias Provinciales .....	1353
12. Las SSTS Aragón 4 febrero 2004 y 16 diciembre 2005 .....	1356
III. La alera foral, y otras servidumbres y comunidades de <i>ademprios</i> .....	1358
1. El artículo 146 de la Compilación: derechos de pastos y <i>ademprios</i> .....	1358
2. La alera foral .....	1361
3. Configuración jurídica .....	1363
4. Otras servidumbres de pastos .....	1365
5. Comunidades de pastos .....	1366
6. Comunidades de otros <i>ademprios</i> .....	1368
7. Régimen jurídico .....	1369
8. Título escrito y posesión inmemorial .....	1369
9. La dudosa supletoriedad de los artículos 600 a 604 CC .....	1370

CAPÍTULO 55

**USUCAPIÓN DE LAS SERVIDUMBRES**

I. Antecedentes forales, clases y regulación en la Compilación .....	1373
1. Antecedentes forales: la Observancia 7ª <i>De praescriptionibus</i> .....	1373

	<i>Página</i>
2. Antecedentes inmediatos: Apéndice Foral y Anteproyecto del Seminario de la Comisión Compiladora .....	1375
3. La disposición transitoria 10ª de la Compilación .....	1377
4. La usucapión en la Compilación: la distinción entre servidumbres aparentes y no aparentes .....	1378
5. La consideración de la distinción entre servidumbres positivas y negativas .....	1379
6. Servidumbres continuas y discontinuas: su relevancia a efectos de la prescripción extintiva .....	1384
7. Usucapión ordinaria, extraordinaria y posesión inmemorial .....	1385
8. Cómputo del plazo de prescripción .....	1386
9. La no regulación de los modos de extinción. Teoría unitaria y dualista ....	1388
10. Aplicación de los modos de extinción del artículo 546 CC .....	1389
II. Usucapión de las servidumbres aparentes .....	1391
1. La usucapión extraordinaria del artículo 147 de la Compilación .....	1391
2. Los signos exteriores de apariencia .....	1392
3. Presentes y ausentes .....	1393
4. Requisitos de la posesión .....	1394
5. Los plazos de usucapión .....	1395
III. Usucapión de las servidumbres no aparentes .....	1397
1. La usucapión ordinaria del artículo 148 de la Compilación y el artículo 1957 CC .....	1397
2. Servidumbres no aparentes .....	1398
3. Servidumbres susceptibles de posesión .....	1398
4. Requisitos y plazos .....	1400
5. Justo título y buena fe .....	1401
IV. La posesión inmemorial .....	1402
1. La posesión inmemorial como prescripción adquisitiva y como presunción de título .....	1402
2. Antecedentes forales .....	1405
3. Usucapión extraordinaria de las servidumbres no aparentes .....	1407
4. La prueba de la posesión inmemorial .....	1408
5. Requisitos de la posesión <i>ad usucapionem</i> .....	1410

**PARTE SÉPTIMA**

**LAS SERVIDUMBRES EN DERECHO NAVARRO**

**CAPÍTULO 56**

**LOS ANTECEDENTES DE LA VIGENTE NORMATIVA CIVIL FORAL**

I. La regulación de las servidumbres en la tradición jurídica navarra .....	1415
1. La inexistencia de una ordenación propia y sistemática de la institución ..	1415
2. La fragmentaria regulación en los textos del Derecho histórico navarro ..	1416
3. La aplicación supletoria del Derecho romano y del Código Civil .....	1419

	<i>Página</i>
4. El tratamiento de las servidumbres en los Proyectos de Apéndice y Fuero Recopilado .....	1420
5. La regulación de las servidumbres en la Recopilación Privada .....	1420
II. La regulación de las servidumbres en el Fuero Nuevo de Navarra .....	1421
1. La sustancial asunción de las leyes de la Recopilación Privada .....	1421
2. La concepción de las servidumbres en la normativa compilada .....	1422
3. Tradición jurídica e innovación en la regulación legal de las servidumbres .....	1423

**CAPÍTULO 57**

**CONCEPTO Y CARACTERES DE LAS SERVIDUMBRES**

I. Concepto de las servidumbres .....	1425
1. El concepto doctrinal y legal de la institución .....	1425
2. La consideración prioritaria de la servidumbre como derecho .....	1426
3. La sujeción directa de una finca o heredad .....	1426
4. El establecimiento en beneficio de otra finca. La utilidad justificativa del gravamen .....	1427
5. La posible contemplación de una utilidad futura .....	1428
6. La colindancia o vecindad de la finca favorecida .....	1429
7. La pertenencia de las fincas a distintos propietarios .....	1430
8. El contenido positivo o negativo de la servidumbre .....	1432
9. Servidumbres positivas .....	1433
10. Servidumbres negativas .....	1433
II. Caracteres de las servidumbres .....	1434
1. Los caracteres derivados del concepto legal y la voluntariedad de las servidumbres .....	1434
2. La indivisibilidad y sus manifestaciones .....	1435
3. Constitución de servidumbre sobre finca o para finca en condominio ....	1435
4. Transformación de la propiedad exclusiva del predio en copropiedad ....	1436
5. Adquisición de porción indivisa de una finca por el propietario de la otra .....	1437
6. División material del predio dominante o sirviente .....	1437
7. Inseparabilidad del fundo dominante .....	1438
8. Carácter permanente .....	1439
9. La constitución bajo término final o condición resolutoria .....	1440
III. La distinción de otras instituciones afines o próximas .....	1441

**CAPÍTULO 58**

**SERVIDUMBRES Y LIMITACIONES LEGALES DEL DOMINIO POR RAZÓN DE VECINDAD**

I. Las relaciones de vecindad como categoría institucional .....	1443
1. Significado y clases .....	1443

	<i>Página</i>
2. Tratamiento sistemático en el Fuero Nuevo de Navarra .....	1444
II. Relaciones vecinales de contenido típico y eficacia real .....	1445
1. Rasgos característicos .....	1445
2. Diferencias con las servidumbres .....	1447
III. Reglas vecinales de eficacia real limitativas de la propiedad inmobiliaria ....	1448
1. Arraigo histórico y relieve actual .....	1448
2. La inmisión de ramas y raíces en finca ajena .....	1449
3. Reconstrucción de cerramientos y comunidad forzosa sobre el cierre reconstruido .....	1450
4. La edificación en fincas colindantes a eras en uso .....	1451
5. La instalación de colmenas en las proximidades de otras o de fincas habitadas .....	1453
IV. Régimen legal de luces y vistas .....	1454
1. Su pertenencia a las relaciones vecinales de eficacia real limitativas del dominio .....	1454
2. Los antecedentes históricos de la vigente regulación foral .....	1455
3. Régimen legal de distancias para la apertura de ventanas o huecos francos .....	1456
4. Régimen legal de los huecos para luces de ordenanza: medidas y protección .....	1457
5. Huecos que no reúnen las características requeridas por los de ordenanza .....	1458
6. La tolerabilidad de los huecos: derechos y acciones del propietario colindante .....	1461
7. Régimen particular de los huecos sin saledizos abiertos sobre <i>belena</i> común .....	1462
8. Significado de los términos <i>belena</i> o <i>etxeakoarte</i> . Naturaleza jurídica de los espacios que conforman. ....	1463
9. Huecos y usos amparados por el régimen comunitario de la <i>belena</i> .....	1464
V. Relaciones vecinales de contenido obligacional .....	1465
1. La limitación de las facultades de goce sobre inmuebles por razón de vecindad .....	1465
2. El «principio general» rector de las relaciones vecinales .....	1466

CAPÍTULO 59

**SERVIDUMBRES, DERECHOS DE USO A FAVOR DE UNA PERSONA Y COMUNIDAD DE ELEMENTOS MEDIANEROS**

I. La categoría de las servidumbres personales .....	1471
1. Diferenciación de las servidumbres en el Fuero Nuevo .....	1471
2. El origen de la categoría y su recepción en la codificación .....	1471
II. Los derechos de uso a favor de persona con independencia de toda relación entre predios .....	1472
1. La calificación como servidumbres personales en la doctrina y la jurisprudencia anteriores a la Compilación .....	1472

2. Su asimilación al usufructo, uso y habitación en el Fuero Nuevo .....	1473
3. Régimen jurídico de estos derechos .....	1475
III. La comunidad sobre elementos medianeros .....	1476
1. La concepción legal de la medianería como comunidad especial .....	1476
2. Régimen de la comunidad sobre elementos medianeros en el Derecho civil navarro .....	1477

CAPÍTULO 60

**LA CONSTITUCIÓN VOLUNTARIA Y FORZOSA DE LAS SERVIDUMBRES**

I. La regulación civil foral .....	1479
1. La escasez de antecedentes en la legislación histórica navarra .....	1479
2. Constitución y adquisición en la normativa del Fuero Nuevo de Navarra ..	1479
II. La constitución por acto jurídico voluntario .....	1480
1. Los modos de constitución: su enunciado legal .....	1480
2. La constitución <i>inter vivos</i> : naturaleza jurídica del acto constitutivo .....	1481
3. Forma del acto constitutivo .....	1484
4. Legitimación activa .....	1485
5. Legitimación pasiva .....	1486
6. La constitución por actos <i>mortis causa</i> .....	1486
7. La constitución por adjudicación en juicio divisorio o acto particional ....	1487
III. La constitución forzosa, coactiva o legalmente necesaria .....	1488
1. Compatibilidad con la voluntariedad característica de las servidumbres ..	1488
2. Los presupuestos de la constitución coactiva .....	1488
3. Extensión de la servidumbre forzosa: la necesidad de la finca dominante y el menor perjuicio de la sirviente .....	1490
4. Las formas o procedimientos de constitución .....	1490
IV. La servidumbre de paso a finca enclavada .....	1492
1. Antecedentes históricos y regulación actual .....	1492
2. La necesidad legal: la situación de enclave o interclusión de la finca ...	1493
3. Legitimación pasiva y litisconcorcio necesario .....	1494

CAPÍTULO 61

**LA ADQUISICIÓN DE LAS SERVIDUMBRES POR USUCAPIÓN Y POR SIGNO APARENTE**

I. Particularidades del régimen navarro de usucapación de las servidumbres ....	1497
II. La usucapibilidad de toda clase de servidumbres .....	1497
1. Su reconocimiento en la legislación histórica navarra .....	1497
2. La vigencia de la Ley de las Cortes de 1604 y su recepción en el Fuero Nuevo .....	1498
III. La remisión al régimen general de la usucapación .....	1499
1. La formación histórica de las prescripciones de veinte o treinta y cuarenta años .....	1499

	<i>Página</i>
2. La recepción de la tradición jurídica navarra en la Compilación .....	1501
IV. La prescripción adquisitiva ordinaria de las servidumbres .....	1501
1. La distinción de plazos en función de la presencia o ausencia del propietario .....	1501
2. La posesión o cuasiposesión hábil para la usucapición .....	1502
3. La concurrencia de justa causa para la usucapición .....	1503
4. El requisito de la buena fe inicial .....	1505
V. La prescripción adquisitiva extraordinaria de las servidumbres .....	1505
1. El requisito de la pacífica posesión .....	1505
2. El transcurso del plazo de cuarenta años .....	1506
3. La exclusión de esta prescripción frente al propietario ausente de Navarra todo el tiempo .....	1506
4. La innecesariedad de la justa causa y la exigencia de la buena fe .....	1507
VI. El cómputo del plazo para la prescripción .....	1508
1. La distinción legal entre servidumbres positivas y negativas, aparentes y no aparentes .....	1508
2. El cómputo del plazo en las servidumbres positivas .....	1508
3. El cómputo del plazo en las servidumbres negativas .....	1509
4. La corriente favorable a la exigencia del acto obstativo para todas las servidumbres negativas .....	1509
5. La corriente contraria a la exigencia del acto obstativo para las servidumbres negativas .....	1510
6. La definitiva exigencia del acto obstativo sólo para las servidumbres negativas no aparentes .....	1511
7. Particular referencia a la usucapición de la servidumbre negativa de luces y vistas .....	1512
VII. La interrupción de la prescripción adquisitiva .....	1513
VIII. El respeto al uso de la servidumbre aparente de ejercicio indiscutido durante largo tiempo .....	1514
1. Justificación histórica y sentido actual de la disposición legal .....	1514
2. Los requisitos para el mantenimiento en el uso de la servidumbre .....	1516
IX. El establecimiento de la servidumbre por signo aparente .....	1517
1. La ausencia de antecedentes sobre la norma en la tradición jurídica foral .....	1517
2. Similitud y disimilitud con la disposición concordante del Código Civil ...	1518
3. Requisitos legales para el nacimiento de la servidumbre .....	1519

**CAPÍTULO 62**

**CONTENIDO DE LA SERVIDUMBRE**

I. Determinación en las servidumbres de origen voluntario .....	1523
1. La voluntad declarada en el acto constitutivo .....	1523
2. El acuerdo de los interesados .....	1524
3. La determinación legal del contenido .....	1524

4. La fijación por la persona facultada por el constituyente o por decisión judicial .....	1525
II. Determinación en las servidumbres forzosas y en las adquiridas por usucapión o signo aparente .....	1526
1. Contenido de las servidumbres forzosas .....	1526
2. Contenido de las servidumbres adquiridas por usucapión o signo aparente .....	1526
III. Obligaciones del dueño de la finca sirviente ligadas a la conservación útil de la servidumbre .....	1527
1. La tolerancia de las obras a realizar en el predio gravado .....	1527
2. La realización por sí mismo de las obras necesarias. El abandono liberatorio .....	1528
IV. El contenido legal de las servidumbres de luces y vistas .....	1529
1. Dualidad de servidumbres. Distinción de los huecos de servidumbre y de tolerancia .....	1529
2. El componente pasivo del contenido obligacional .....	1531
3. La prohibición de construir a menos de tres metros .....	1531
4. La reducción u obstaculización de las luces y vistas .....	1532
V. Otros contenidos determinados por la Ley .....	1533
1. La servidumbre de pastos y el cierre de la finca gravada .....	1533
2. La servidumbre de apoyo y la conservación de la estructura sirviente ...	1535

**CAPÍTULO 63**

**LA MODIFICACIÓN DE LAS SERVIDUMBRES**

I. Inalterabilidad de las servidumbres y acomodación a las nuevas necesidades .	1537
II. Agravación de la servidumbre por actos unilaterales del titular .....	1538
1. Sentido y alcance agravatorio de la innovación. Especial referencia a las luces y vistas .....	1538
2. Modificación agravatoria e inexistencia de la servidumbre agravada .....	1540
III. La modificación de la servidumbre por necesidades del predio sirviente ....	1540
1. El respeto al uso de la servidumbre establecida como regla .....	1540
2. La variación de la forma de prestación de la servidumbre en la regulación foral .....	1541
3. Los presupuestos de la modificación: necesidad razonable y ausencia de perjuicio .....	1542
4. La modificación necesaria por disposición de la Ley .....	1543
IV. La modificación de la servidumbre por necesidades del predio dominante ...	1544
1. La ampliación de la servidumbre de paso. Su precedente en el Derecho histórico .....	1544
2. La insuficiencia sobrevinida del paso establecido como premisa de la ampliación .....	1545
3. El alcance de la ampliación .....	1546

CAPÍTULO 64

LA EXTINCIÓN DE LAS SERVIDUMBRES

I. La regulación civil foral y sus antecedentes .....	1547
II. La renuncia del titular de la servidumbre .....	1547
1. Naturaleza, objeto y límites .....	1547
2. Forma de la renuncia .....	1548
III. La confusión de propiedades .....	1549
1. Los antecedentes de la regulación civil foral .....	1549
2. Reunión en una persona de la propiedad de los predios dominante y sirviente .....	1550
3. Adquisición de la parte material del predio sirviente afectada por la servidumbre .....	1550
4. Adquisición de una parte material del terreno afectado por la servidumbre .....	1551
5. Adquisición de una parte ideal indivisa del predio dominante o del sirviente .....	1551
IV. La falta de uso durante el plazo de prescripción .....	1552
1. La disposición legal y sus antecedentes históricos .....	1552
2. No uso, prescripción extintiva y usucapión de la libertad .....	1553
3. La falta de uso de la servidumbre .....	1554
4. El plazo de prescripción y su cómputo .....	1555
V. Otras causas de extinción .....	1557
1. Regulación legal parcial .....	1557
2. El cumplimiento del término o de la condición resolutoria .....	1557
3. La revocación o resolución del derecho del constituyente .....	1558
4. La redención pactada .....	1558
5. La decisión judicial o administrativa .....	1558
VI. La imposibilidad y la inutilidad temporal de las servidumbres .....	1559
1. La regulación separada del no uso extintivo .....	1559
2. Imposibilidad de uso y pérdida de la utilidad .....	1560
3. Subsistencia de la servidumbre y extinción con el transcurso del plazo prescriptivo .....	1560
4. El derribo y posterior reconstrucción del edificio favorecido por la servidumbre .....	1561

CAPÍTULO 65

LAS SERVIDUMBRES DE UTILIDAD PÚBLICA O INTERÉS GENERAL EN LA LEGISLACIÓN ADMINISTRATIVA NAVARRA

I. Naturaleza jurídica y regulación legal .....	1563
II. Objeto y alcance .....	1563
1. Sobre terrenos adyacentes a carreteras y autopistas o autovías .....	1563
2. Sobre terrenos adyacentes a otros caminos públicos .....	1564
3. Sobre montes catalogados .....	1564

4. Sobre fincas afectadas por el planeamiento urbanístico .....	1565
5. Sobre fincas afectadas por actuaciones en materia de infraestructuras agrícolas .....	1565

PARTE OCTAVA

SERVIDUMBRES ADMINISTRATIVAS

CAPÍTULO 66

SERVIDUMBRES ADMINISTRATIVAS Y LIMITACIONES LEGALES. DELIMITACIÓN CONCEPTUAL Y CLASES DE SERVIDUMBRES DE UTILIDAD PÚBLICA

I. Delimitación conceptual entre servidumbres y limitaciones .....	1569
1. El lastre conceptual de las servidumbres administrativas derivado de la teoría civilista de las limitaciones del dominio por causa de utilidad pública .....	1570
2. Parámetros constitucionales de la distinción entre limitaciones y servidumbres .....	1575
3. Las servidumbres administrativas como expropiación parcial de la facultad de uso exclusivo del derecho de propiedad: sus diferencias con los supuestos de delimitación del mismo .....	1578
II. Las servidumbres administrativas como iura in re aliena pertenecientes al dominio público: consecuencias de régimen jurídico y de orden sistemático que diferencian a las servidumbres administrativas de otras figuras .....	1580
III. Clases de servidumbres administrativas .....	1582
1. La inutilidad para el Derecho Administrativo de la mayoría de clasificaciones que establece el Código Civil .....	1582
2. Clasificación de las servidumbres administrativas .....	1583

CAPÍTULO 67

SERVIDUMBRES ADMINISTRATIVAS DE CARÁCTER PREDIAL ESTABLECIDAS POR LA COLINDANCIA DE UN BIEN DE DOMINIO PÚBLICO

I. Las «zonas de servidumbre» colindantes al dominio público como espacios singularmente aptos para la imposición de servidumbres u otras limitaciones a la propiedad .....	1585
II. Otras limitaciones en zonas aledañas al dominio público: el problema de las líneas límites de edificación y la exclusión del <i>ius aedificandi</i> .....	1590
III. Servidumbres prediales establecidas para favorecer el acceso y la utilización de bienes demaniales .....	1593
IV. Supuestos en los que la estructura o instalación que se fija sobre la propiedad privada es considerada predio dominante de naturaleza demanial .....	1594

CAPÍTULO 68

**SERVIDUMBRES ADMINISTRATIVAS PARA EL ESTABLECIMIENTO Y PROTECCIÓN DE TENDIDOS EN RED**

I. Justificación y alcance de las servidumbres establecidas para el tendido de redes de abastecimiento en el contexto de la liberalización de estos servicios ....	1599
II. La peculiar naturaleza personal <i>intuitu servicii</i> de estos gravámenes y las singularidades de su régimen jurídico .....	1602
III. La problemática configuración del paso de redes y tendidos cuando éstos gravitan sobre bienes de dominio público .....	1606
1. La negación de su carácter de servidumbres por aplicación del principio de inalienabilidad del dominio público y su consecuente calificación como concesiones o autorizaciones demaniales .....	1607
2. La eventual configuración de los derechos de ocupación del dominio público como servidumbres legales de utilidad pública o privada .....	1617

CAPÍTULO 69

**SERVIDUMBRES ADMINISTRATIVAS DE USO PÚBLICO O INTUITU CIVIS**

I. El Derecho Administrativo es un campo abonado para la categoría de las servidumbres personales de uso público .....	1625
II. El encaje de la teoría de los <i>diritti di uso pubblico</i> en el artículo 531 del Código Civil .....	1629
III. Principales manifestaciones de las servidumbres personales de uso público en nuestro ordenamiento .....	1631
1. Vías y caminos gravados con servidumbres de paso de uso público .....	1631
2. Servidumbres de uso público derivadas de la ejecución de planes urbanísticos .....	1634

CAPÍTULO 70

**ASPECTOS COMUNES Y SINGULARIDADES DEL RÉGIMEN JURÍDICO DE LAS SERVIDUMBRES ADMINISTRATIVAS**

I. Competencia para prever la imposición de servidumbres administrativas ...	1639
II. Modos de constitución y especialidades del título .....	1642
1. Adquisición por expropiación forzosa .....	1642
2. Adquisición onerosa por título paccionado .....	1643
3. El limitado juego de la prescripción adquisitiva de las servidumbres administrativas .....	1645
III. Valoración: aplicación del principio de proporcionalidad en razón de la cuota ideal extraída al derecho de propiedad .....	1646
IV. La protección de las servidumbres administrativas .....	1649
1. Potestades derivadas de la tutela demanial .....	1649
2. Inscripción en inventarios administrativos y en el Registro de la Propiedad .....	1651
V. Modos de extinción .....	1653

1. Inaplicabilidad parcial del art. 546 del CC .....	1653
2. Modos típicamente administrativos: la incidencia de la desafectación y la aplicabilidad de la reversión expropiatoria .....	1655
ÍNDICE CRONOLÓGICO DE DISPOSICIONES CITADAS .....	1657
BIBLIOGRAFÍA .....	1671