

Los derechos reales en el Código del Derecho Foral de Aragón (Relaciones de vecindad y servidumbres)

UNED Barbastro

(Sede de Fraga)

José Luis Argudo Périz

jlargudo@unizar.es

Profesor Titular Derecho civil

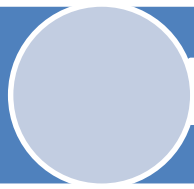
Universidad de Zaragoza

Los derechos reales en el Derecho foral aragonés

- **Fueros y Observancias del Reino de Aragón:**
- **Servidumbres urbanas:**
 - Luces, aguas pluviales y medianería
- **Servidumbres rústicas:**
 - Paso, acueducto, pastos, alera foral y leñas
 - (1841) Construcción de azud o molino en terreno ajeno
 - Prescripción de servidumbres
- **Apéndice Foral (1925) (arts. 14 a 16)**
 - Adquisición de servidumbres
 - Régimen ordinario de luces y vistas
 - Alera foral

Los derechos reales en el Derecho civil aragonés

- Código del Derecho Foral de Aragón (CDFA):
 - *Libro IV. Derecho Patrimonial. Reales: arts. 537 a 587*
 - Título I. *Relaciones de vecindad: arts. 537 a 550.*
 - Título II. *Servidumbres: arts. 551 a 587.*
 - Relaciones de vecindad: disposiciones generales; régimen completo árboles y luces vistas; construcciones y aguas pluviales
 - *Servidumbres*: Régimen general: concepto, clases, caracteres, contenido, constitución, usucapión, modificación y extinción.
 - *Servidumbres reguladas*: luces y vistas; servidumbres forzosas de paso y acceso a red general; pastos y ademprios.
 - Ley 8/2010, de 2 de diciembre, de Derecho civil patrimonial
- **Anterior Libro III Compilación Derecho Civil de Aragón: arts 143 a 148**
 - Relaciones de vecindad: árboles frutales y luces y vistas (arts. 143 y 144)
 - Servidumbres (luces y vistas; pastos; usucapión de servidumbres aparentes y no aparentes) (arts. 145 a 148)



Derechos reales Aragón

Fuentes de regulación del Derecho aragonés:

- *Autonomía privada (art. 3 CDFA, principio standum est chartae)*
- *SAPHU 291/2015, convenio privado: derecho de suelo y vuelo y luces y ventilación.*
 - *Art. 10.1 CC: regulación según la situación del inmueble*
 - *Aragón: competencia legislativa civil en Derechos reales*
 - *Aplicación como derecho supletorio estatal del Código civil y legislación especial (por ej.: Ley de Propiedad Horizontal) (art. 1.2 CDFA) (STSJAR de 15 de septiembre 2016)*
 - *Fuentes Derecho civil aragonés: **costumbre** (no costumbre el uso de una urbanización, SAP HU 482/2005) y **principios generales** (ius usus inocui: Observancias 1ª y 6ª Aqua pluviali arcenda) (arts. 1 a 3 CDFA)*

Diferencias entre relaciones de vecindad y servidumbres

Relaciones de vecindad:

Régimen normal de propiedad inmobiliaria

Carácter general, igualitario y recíproco

No originan derecho a indemnización

No se extinguen por prescripción

Servidumbres:

- Limitación anormal y extrínseca del dominio ajeno
- Derecho real limitado: predio dominante y predio sirviente
- Originan derecho a indemnización
- Se adquieren y extinguen por prescripción



Relaciones de vecindad (Título I. Arts. 537 a 550)

Disposiciones generales (art. 537):

- *HERNÁNDEZ GIL, el derecho de vecindad es el «conjunto de normas que regulan los derechos de exclusión y los deberes de tolerancia que se imponen a los propietarios de los fundos vecinos»*
- Regulación legal o voluntaria.
- Son actos de mera tolerancia
- No prescriben las acciones para exigirlos
- ***Relaciones de vecindad de contenido y eficacia real:*** límites legales ordinarios del dominio por razón de vecindad con carácter igualitario y recíproco (*luces y vistas, árboles y plantaciones, aguas...*)
- Arts. 539 a 551 CDFA
- *Violación: restablecimiento de la situación predial inicial (ley)*
- *Ejs. Aguas pluviales. Paso natural de aguas pluviales entre fincas (art. 544 CDFA) No regulación desagüe edificios (art. 586 CC)*



Relaciones de vecindad (Título I. Arts. 537 a 550)

Disposiciones generales (arts. 538):

- *Relaciones de vecindad de carácter obligatorio: inmisiones*
- **Uso adecuado y razonable de las fincas (art. 538)**
 - Principio general usos y relación entre fincas
 - *Los propietarios de inmuebles o sitios y los titulares de cualquier otro derecho real o personal de uso y disfrute de los mismos, en el ejercicio de sus derechos, no pueden causar riesgo, ni tampoco más perjuicio o incomodidad que los que resulten del uso razonable de la finca según su naturaleza, destino, condiciones generales del entorno y usos del lugar, todo ello conforme al principio de buena fe.*
- Norma de “cierre” de relaciones de vecindad en Aragón
- Criterio de licitud: “uso razonable” (normal) (SSAPZ 13 septiembre 2013 y 1 octubre 2018)
- Tolerabilidad de las molestias por el vecino afectado
- Criterios objetivos
- Riesgo, perjuicio e incomodidad
- Resarcimiento de daños
- Aplicación de arts. 590 y 1908 CC para inmisiones y resarcimiento de daños (STSJAR 14 julio 2008) (desde CDFA: art. 538 CDFA en lugar de art. 590 CC)

Nueva regulación especial:

- **Construcciones**

- ***Paso por razón de obras (art. 542)***

- Paso o almacén temporales de materiales en finca vecina y apoyos para obras

- ***Artículo 542CDFA . Paso por razón de obras.***

- *“Si fuere indispensable para construir o reparar algún edificio pasar materiales por finca ajena o colocar en ella andamios u otros objetos para la obra, el titular de esta finca está obligado a consentirlo, recibiendo la indemnización correspondiente al perjuicio que se le irroga”.*
 - *Relación de vecindad en CDFA (frente a encuadre servidumbre legal art. 569 CC): uso inocuo y justificación indemnización*
 - *SAPZ 2092/2008 (necesidad); SAPZ 1435/1998 (indispensable, sólo uso parte terraza); SAPZ 643/2007 (no paso indispensable); SAPZ 2647/2018 (indemnización); SAPZ 559/2021 (costes desproporcionados)*

Nueva regulación especial:

- **Construcciones**

- ***Uso de pared medianera (art. 543)** El condueño de una pared medianera está facultado para realizar cualquier uso y aprovechamiento de la misma hasta donde su destino y estado actuales lo permitan, siempre que no perturbe el uso común y respectivo de los otros condueños, e indemnizando los perjuicios que cause.*
- Supletoriedad arts. 571 a 579 CC (“servidumbre de medianería”)
- Comunidad especial indivisible y de uso común de la pared medianera y no la propiedad de la mitad de la pared de cada condueño (SAPHU 11/03/2015 y SAPZ 25/01/2018)

Medianería horizontal

STSJA 4 de febrero de 2009



CDFA: régimen completo (no CC): arts. 539 a 541

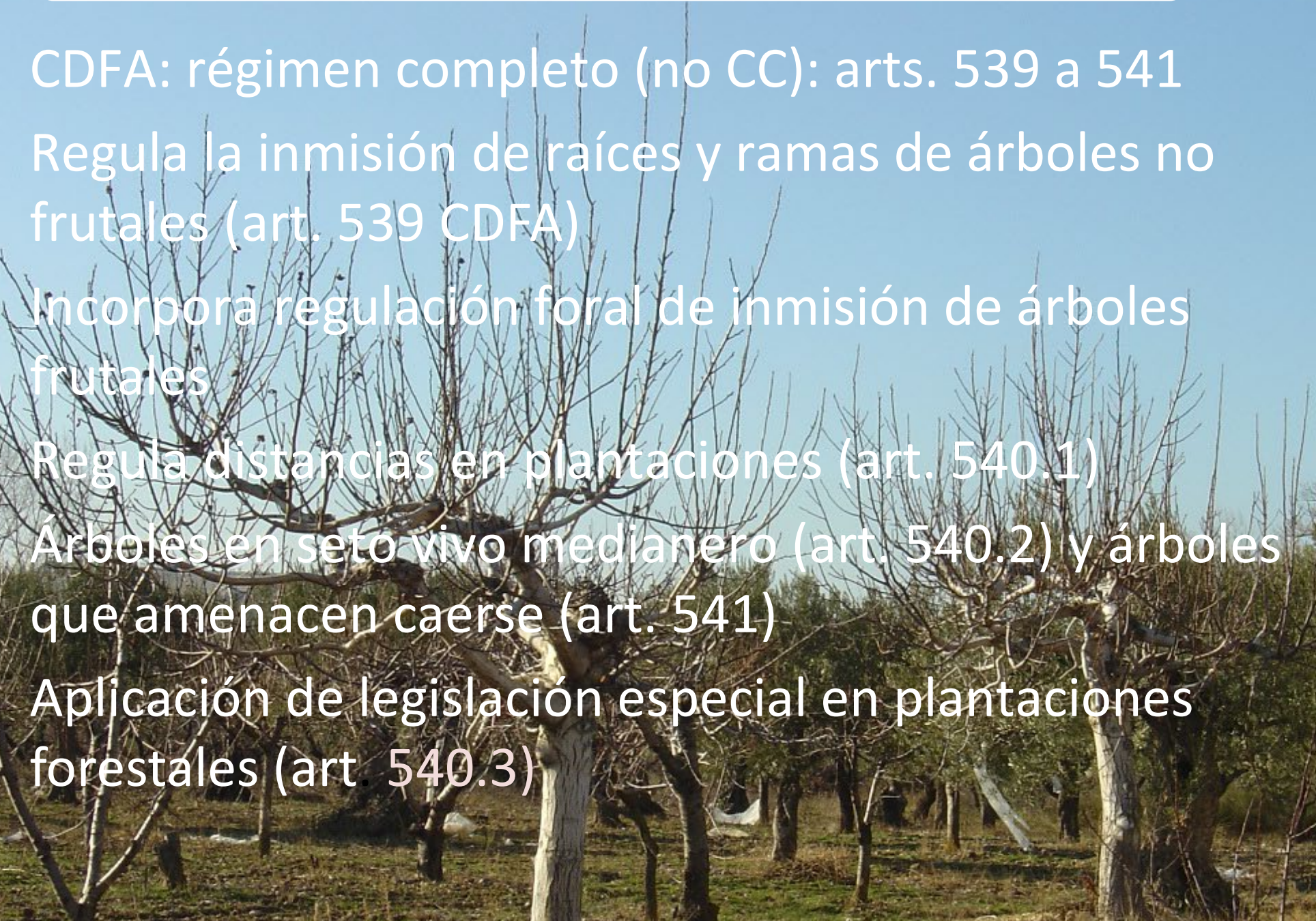
Regula la inmisión de raíces y ramas de árboles no frutales (art. 539 CDFA)

Incorpora regulación foral de inmisión de árboles frutales

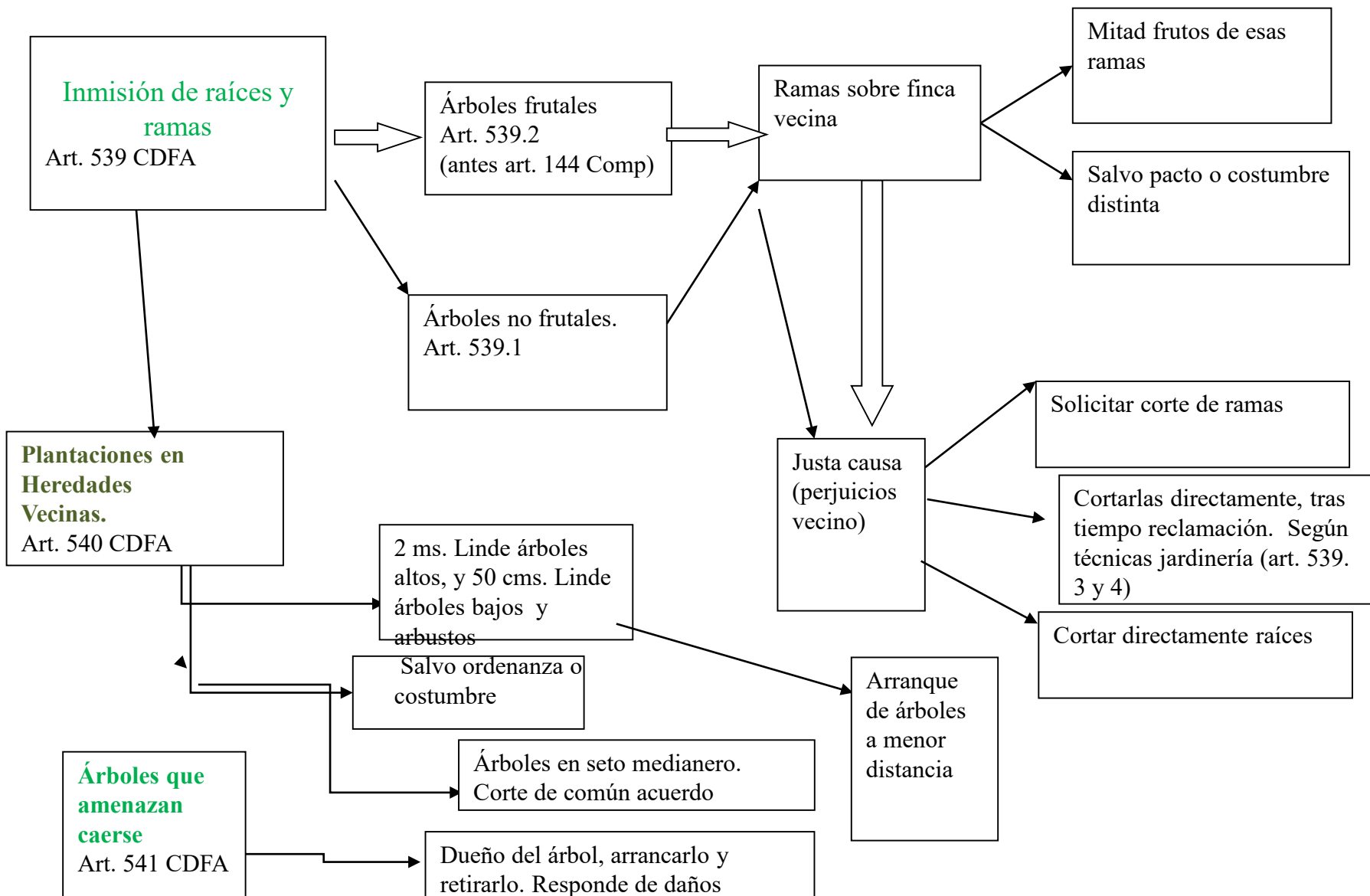
Regula distancias en plantaciones (art. 540.1)

Árboles en seto vivo medianero (art. 540.2) y árboles que amenacen caerse (art. 541)

Aplicación de legislación especial en plantaciones forestales (art. 540.3)



Relaciones de vecindad. Árboles. Esquema



- *Libro IV. Cap. II sobre árboles y plantaciones (arts.539-541 CDFA)*
- *Regulación completa (inmisiones de raíces y ramas; distancia plantaciones; árboles que amenazan caerse)*
 - *Distancia plantación edificio comunidad: STSJAR 6 julio 2005*
 - *Inmisión de raíces y ramas árboles entre comunidades (conservación árboles): SJPI Jaca 11 marzo 2019*
 - *Acuerdo comunidad corte ramas árbol finca colindante: daños materiales y morales (SJPI Jaca 1 junio 2004)*
 - *Corte ramas árboles entre comunidades: no responsabilidad extracontractual (SAP Z 1883/2013 y STSJAR 12 febrero 2014)*
 - *No costumbre uso urbanización distancia plantaciones (SAP HU 482/2005)*

Relaciones de vecindad. Luces y vistas



Relaciones de vecindad de luces y vistas

Capítulo V. Arts. 545 a 550 CDFA

*Continuación
régimen
Compilación (art.
144) y aclaración
puntos dudosos
(doctrina y
jurisprudencia)*

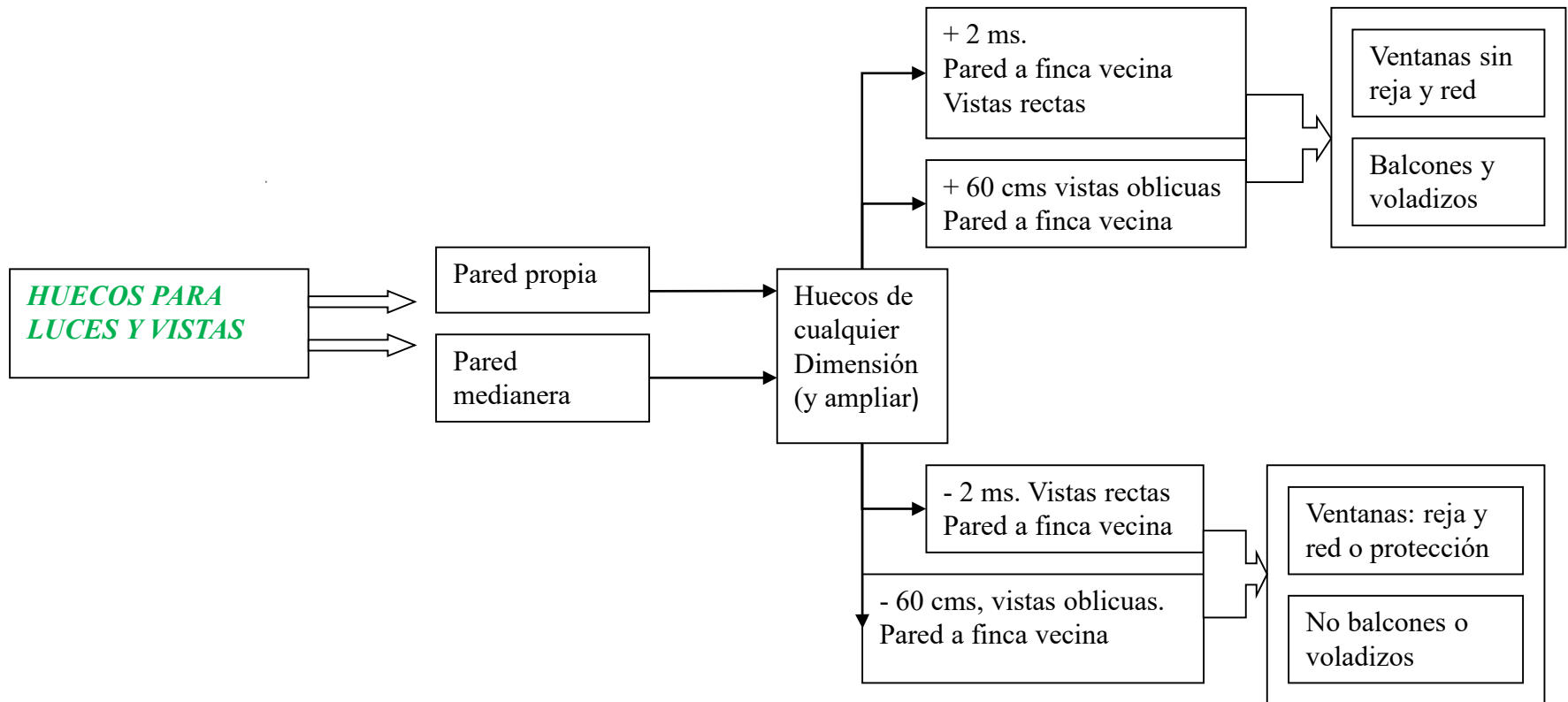


Régimen normal de luces y vistas (art. 545 CDFA):

- Huecos para luces y huecos para vistas
- Libertad de dimensiones
- En pared medianera y propia (diferencias arts. 580 y 581 CC)
- En el tiempo
- Art. 545.2: Limitaciones y protecciones de los huecos en las distancias:
 - A menos de 2 metros entre pared y finca del vecino, en vistas rectas, y
 - A menos de 60 cms en vistas oblicuas o de costado:
 - Los huecos carecerán de balcones y otros voladizos
 - Provistos de reja de hierro remetida en la pared y red de alambre
 - O “protección semejante o equivalente”.
Materiales translúcidos
- No aplicables a vías de uso público (art. 545.3)

Art. 545. Régimen ordinario de luces y vistas.

Esquema



Relaciones de vecindad de luces y vistas.

Arts. 546 a 549

Art. 546. Toma de medidas de distancias

Vistas rectas
Vistas oblicuas

Art. 547. Huecos en pared medianera

Edificaciones: por encima del punto común de elevación

Huecos en pared medianera no son signos contrarios a medianería (cfr. Art. 573.1 Cc.)

Art. 548. Voladizos

Balcones y voladizos: estabilidad, sobresalir suficientemente, debajo de un hueco pared y mirar finca vecina

No son los aleros u otros elementos arquitectónicos

SSTSJA de 27 septiembre 2007, 22 abril 2008, 14 julio 2008 y 4 febrero 2009

No prescribe acción para exigir retirada voladizos no distanciados (art. 545.2)

Art. 549. Protecciones

-Colocación protecciones: no invadir finca vecina y en pared medianera no más allá del eje.

No prescribe acción para exigir protecciones en huecos no distanciados

Los “voladizos” en la jurisprudencia aragonesa

- ▶ Concepto
- ▶ En sentido gramatical, voladizo es «lo que vuela o sale de lo macizo de un muro o edificio» (SAT Zaragoza de 11 de diciembre de 1985), o «sobresalir fuera del parámetro de un edificio» (STSJA de 4 de febrero de 2004, y no lo es “un alféizar de cinco centímetros que sobresale de uno de los huecos de la pared” [STSJA de 22 de abril de 2008]
- ▶ SAP de Teruel de 9 de enero de 1996 que *"resulta claro que los voladizos, jurídicamente, suponen una especie de «plus» con relación al mero hueco, un ejercicio más intenso del derecho de servidumbre y, en fin, una posibilidad que otorga mayor amplitud y comodidad para el uso de las vistas sobre el predio ajeno; y, por tanto, una mayor incomodidad para el dueño de éste"*.
- ▶ Requisitos de los voladizos
- ▶ La STSJA de 27 de septiembre de 2007, aclara que los tendedores no pueden considerarse voladizos, y que “la jurisprudencia y la doctrina vienen entendiendo que los voladizos deben estar situados en la parte inferior de los huecos destinados a luces y vistas, pero para que se conviertan en signos aparentes capaces de lograr por usucapión el nacimiento de la servidumbre, han de tener la finalidad de avanzar con el cuerpo sobre el fundo ajeno al objeto de mirar a través del mismo, lo que evidentemente no ocurre con los tendedores pues su destino no es otro que el de tender la ropa y mal pueden permitir apoyar el cuerpo con la finalidad de recibir luces o posibilitar vistas”.

Requisitos de los voladizos

Y la STSJA de 4 febrero 2009 considera que no cualquier elemento sobresaliente de la pared puede considerarse como voladizo, citando las sentencias de la Sala de 27 septiembre 2007 y de 22 abril 2008, y la de 14 julio 2008 que, reafirma que no puede considerarse voladizo *“si no tiene como uso previsto el de que una persona pueda salir al exterior de su propia casa para ganar vistas, frontal y lateral, sobre el predio sirviente”*.

Ha de guardar relación el voladizo con el hueco del que emerge y con la finalidad de obtener vistas del predio sobre el que sobrevuela (SAP Zaragoza 24 septiembre 1998), ya que los signos de una naturaleza o clase sólo pueden ser indicativos de una presunta clase de servidumbre (SAP Teruel 2 abril 2001), y un saliente con apariencia de voladizo no se considerará como signo aparente de servidumbre de luces y vistas, si el hueco está protegido por reja de hierro remetida en la pared, como expresión de una relación de vecindad (SAP Zaragoza 12 enero 1993)



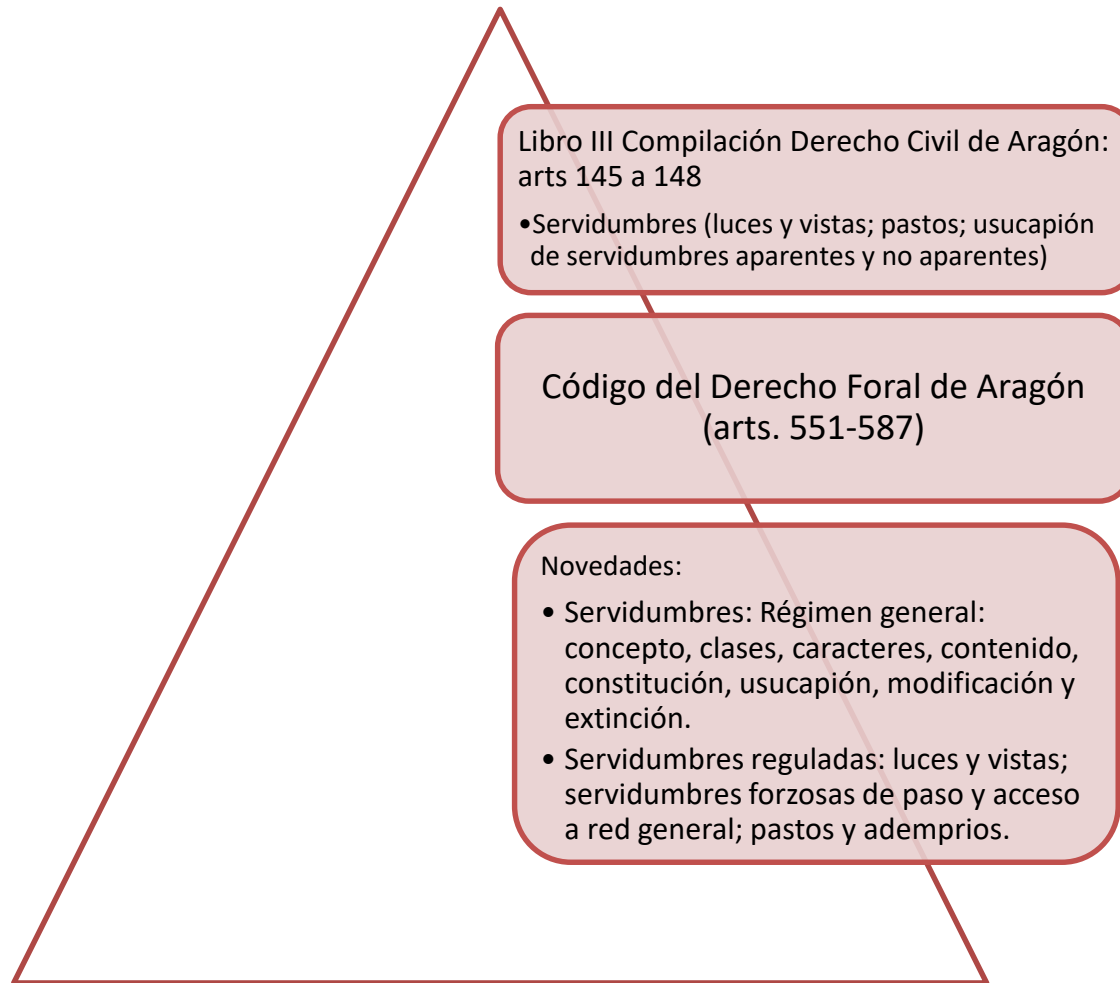
Art. 550: el derecho a edificar o construir del propietario del fundo vecino

Art. 550.1: Frente a libertad de apertura de huecos, derecho del propietario vecino a construir o edificar en su fundo sin sujeción a distancia alguna *y como estime conveniente*:

- “Edificar o construir” no son necesariamente sinónimos
- ¿”Construir una pared aislada”? STS 3 febrero 1989
- Materiales empleados
- Finalidad positiva: libre ejercicio facultades dominicales
- Prohibición: abuso del derecho
- Uso y disfrute normal del predio según su naturaleza (STJA 30/03/2022)

Apartado 2: Obstaculizar o limitar vistas para preservar vida personal o familiar

- Posible colisión derecho intimidad (art. 18 CE): STSJA 23 enero 2008



Servidumbres

Título II CDFA (arts. 551 a 587)

Concepto: sólo servidumbres prediales o reales (art. 551)

Derechos reales de aprovechamiento parcial (servidumbres personales): diferenciación régimen (art. 555)

Servidumbre real o predial. Concepto: La servidumbre se presenta como un derecho real, que recae sobre una cosa ajena, y que consiste en la posibilidad de utilizar dicha cosa y de servirse de ella de una manera limitada.

El concepto de servidumbre, gravamen impuesto sobre una finca en beneficio de otra, se caracteriza por:

- una relación entre dos inmuebles, aquel en cuyo favor está constituida la servidumbre, denominado predio dominante, y aquel otro, que sufre dicho gravamen, denominado predio sirviente.

- razones de utilidad y de necesidad imponen su existencia,

- recaen sobre cosa ajena (salvo servidumbre sobre finca propia, art. 564)- suponen una limitación al derecho de propiedad
- y son inseparables de la finca a que activa o pasivamente pertenece.

Clases de servidumbres (art. 552)

Clases de servidumbres:

- Aparentes y no aparentes

- Positivas y negativas

- Continuas y discontinuas

Las servidumbre se pueden clasificar en:

- Por razón del sujeto: prediales, las establecidas entre el predio sirviente y el dominante, y las personales, en favor de una persona o comunidad a quien no pertenece la finca gravada.
- Por su situación: rústica o urbana, dependiendo de la situación de la finca.
- Por su origen: legales y voluntarias, aquellas establecidas en la ley y éstas por la voluntad de los propietarios.
- Por su ejercicio: continua y discontinua
- Por la notoriedad de su existencia: aparentes y no aparentes.
- Por su contenido: positivas y negativas. Es positiva la servidumbre que impone al dueño del predio sirviente la obligación de dejar hacer alguna cosa o de hacerla por si mismo, y negativa la que prohíbe hacer algo que le sería lícito sin la servidumbre.

La distinción más importante en Derecho aragonés es entre las aparentes y no aparentes (a efectos de usucapión, arts. 568 y 569)

Servidumbres aparentes y no aparentes (Art. 552.2)



Es aparente la servidumbre que se anuncia por signos exteriores, visibles, materiales, objetivos y permanentes que revelan el uso y aprovechamiento de la misma,



Siendo servidumbres no aparentes todas las demás.

Servidumbres aparentes

Algunas sentencias aragonesas

- ▶ La SAP de Huesca de 27 de marzo de 1996, dice que la apariencia, según signos exteriores, se refiere a aquellos datos, marcas y señales que, por permanentes, instrumentales e inequívocos, revelan y evidencian objetivamente el uso de la servidumbre y la situación de un predio respecto al otro
- ▶ Es, por tanto, una cualidad objetivamente perceptible por cualquiera.
- ▶ «Camino apreciable a simple vista», dice la SAPZ 30 noviembre 2004, y «el paso, delimitado por un pasillo con una pared de ladrillo separándola de la otra entrada», en la SAPH 17 noviembre 2003,



Servidumbre de paso aparente

Servidumbres no aparentes

Inscripción en Registro

Signos no aparentes

Carteles, letreros, etc

- ▶ La posibilidad de inscribir las servidumbres en el Registro de la Propiedad es innegable (art. 2,2 de la Ley Hipotecaria), pero la utilidad de la inscripción no es siempre la misma. Los efectos de la inscripción son muy importantes en el caso de servidumbres negativas o no aparentes: prohibición de construir, de abrir huecos o luces, etc., pero sin embargo en el caso de las servidumbres aparentes no ocurre lo mismo.
- ▶ . No es preciso que las servidumbres aparentes, que por su ostensibilidad tienen que herir forzosamente los sentidos, consten inscritas para perjudicar a terceros adquirentes, pues su notoriedad suple con eficacia el silencio del Registro acerca de su existencia.
- ▶ La servidumbre de paso a garaje es una servidumbre aparente y queda sujeta a este régimen jurídico.
- ▶ *Por este motivo, es normal que en la escritura de propiedad horizontal se haga referencia pormenorizada a las dimensiones de los garajes y no se describan con tanta minuciosidad los elementos comunes, entre los cuales se incluyen las zonas de acceso y rodadura.*
- ▶ **Conducción subterránea de electricidad (no aparente; título: SAPTE 18/12/2023)**



Servidumbres no aparentes: las que no tienen signo exteriores reconocidos

Utilidad, inseparabilidad, permanencia e indivisibilidad (arts. 553 y 554). Ejercicio *civiliter* (art. 557)

Utilidad de la finca dominante

La servidumbre puede ser recíproca

Es permanente, salvo sometida a término o condición

Las servidumbres son indivisibles

Contenido (art. 556):

- Al establecerse una servidumbre, se entienden concedidos todos los derechos necesarios para su uso

Ejercicio *civiliter*: De la forma más adecuada para la finca dominante y menos incómoda y lesiva para la finca sirviente.

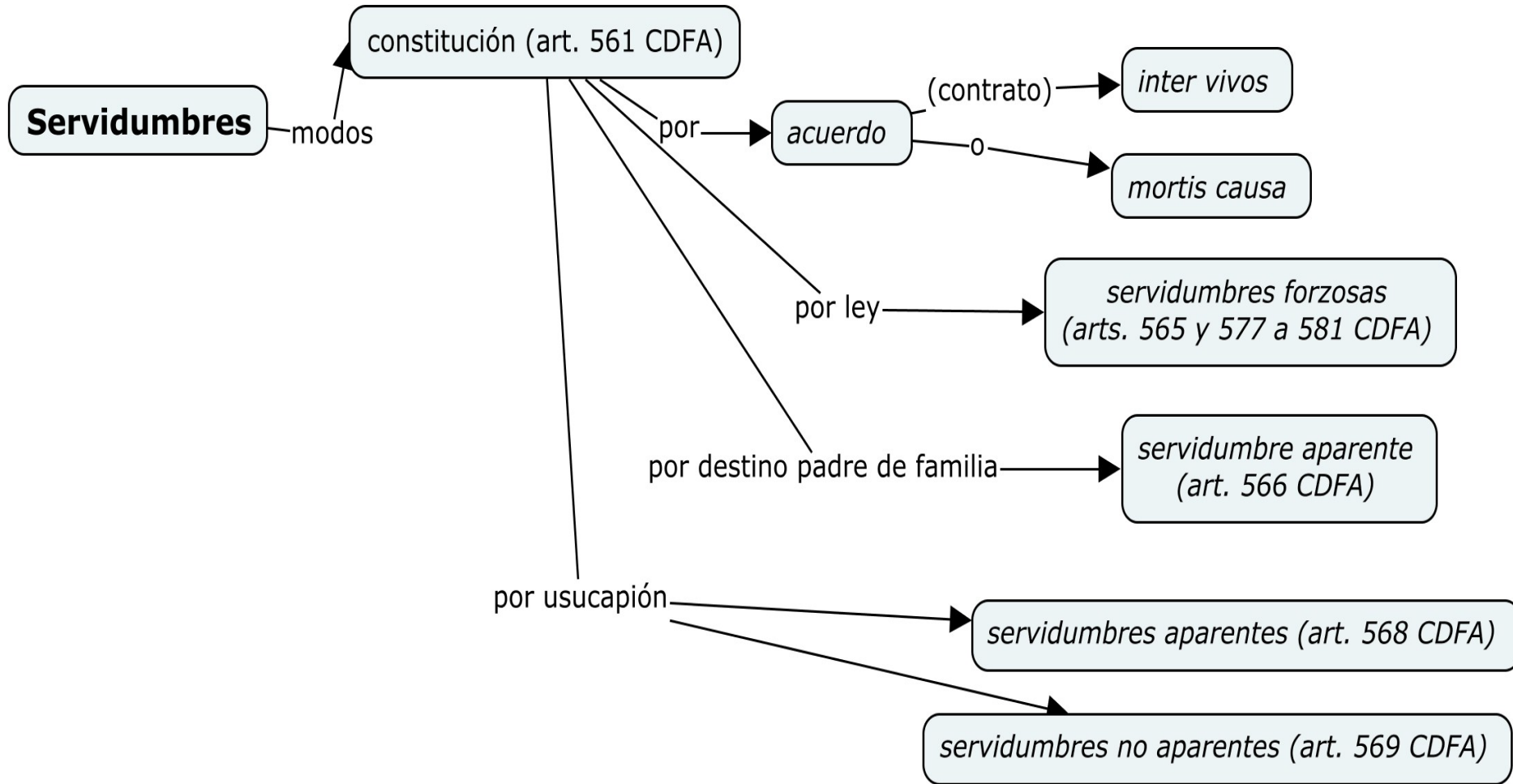
Obras en las fincas (arts. 557 y 558)

Liberación de cargas y modificación de la servidumbre (arts. 559 y 560)

Obras en las fincas:

- Corren a cargo del titular de la finca dominante. Titular de la finca sirviente debe tolerarlas y permitir ocupación temporal
- Varias fincas dominantes: todos los titulares deben contribuir gastos obras. Si alguno no quiere contribuir, puede renunciar a la servidumbre.
- Si las obras reportan utilidad a la finca sirviente, su titular debe contribuir proporcionalmente a los gastos, salvo pacto en contrario.
- Titular de la finca sirviente no puede realizar obras que perjudiquen o dificulten la servidumbre.
- Si titular finca sirviente se hubiera obligado, al constituirse la servidumbre, a costear gastos servidumbre, puede liberarse abandonando su finca al titular de la dominante.
- Modificación servidumbre:
 - Propietario finca sirviente, si uso de la servidumbre es gravoso o incómodo, puede costear gastos de modificación (forma y lugar) de la servidumbre, conservando uso y utilidad
 - También puede adquirirse por usucapión o prescribirse la forma de prestar la servidumbre

Constitución de servidumbres



Constitución servidumbre sobre finca indivisa y finca propia y por signo aparente

Servidumbre sobre finca indivisa (art. 563):

- Para establecerla se necesita consentimiento de todos los titulares. Hasta que no presten consentimiento todos los titulares, la servidumbre está en suspenso

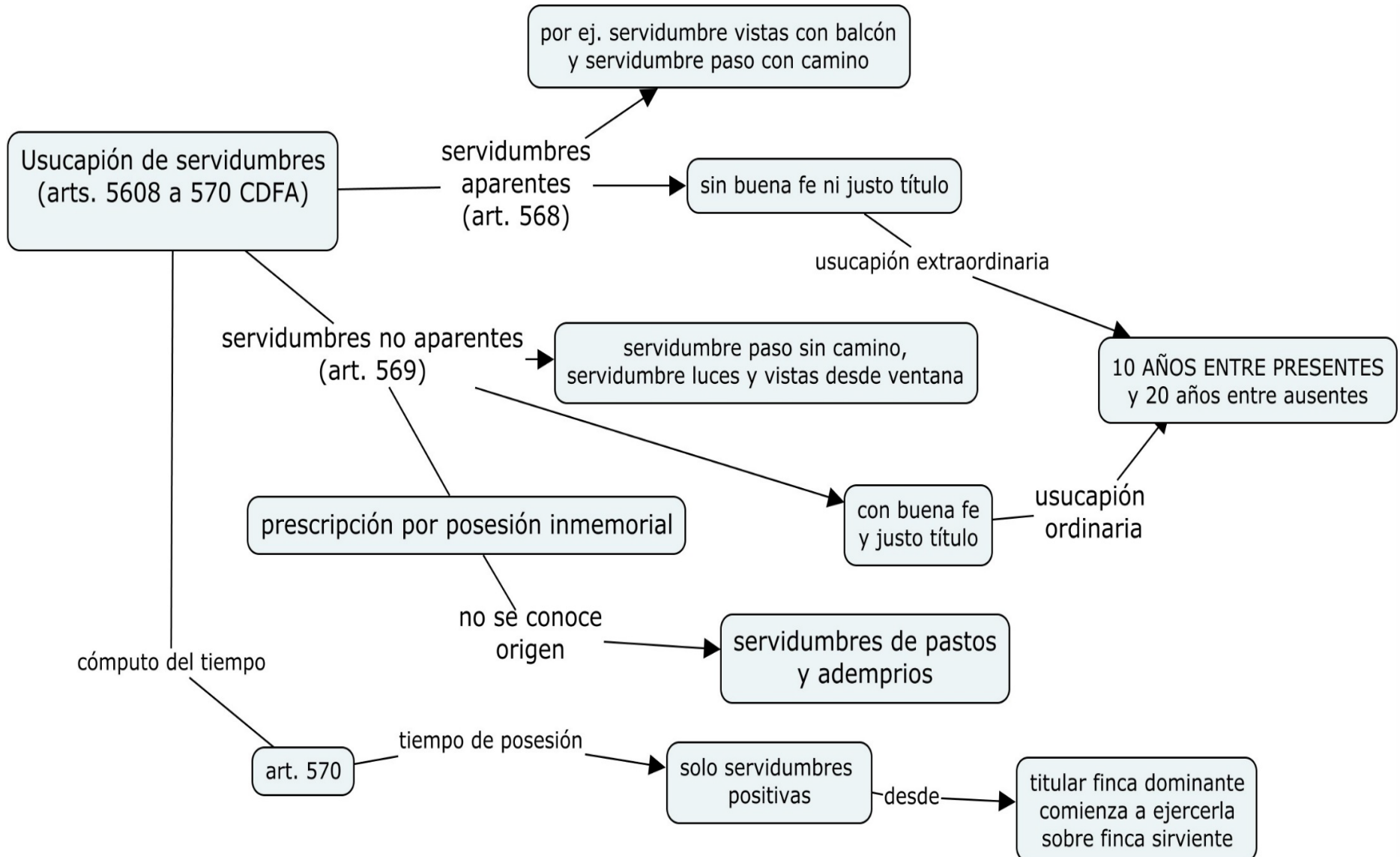
Servidumbre sobre finca propia (art. 564):

- Puede constituirse pero la servidumbre queda en suspenso hasta que cambie la titularidad de finca dominante o sirviente. Si sólo hay coincidencia parcial de titulares, la servidumbre produce efectos desde su constitución

Art. 566. Constitución por signo aparente (por “destino del padre de familia”)

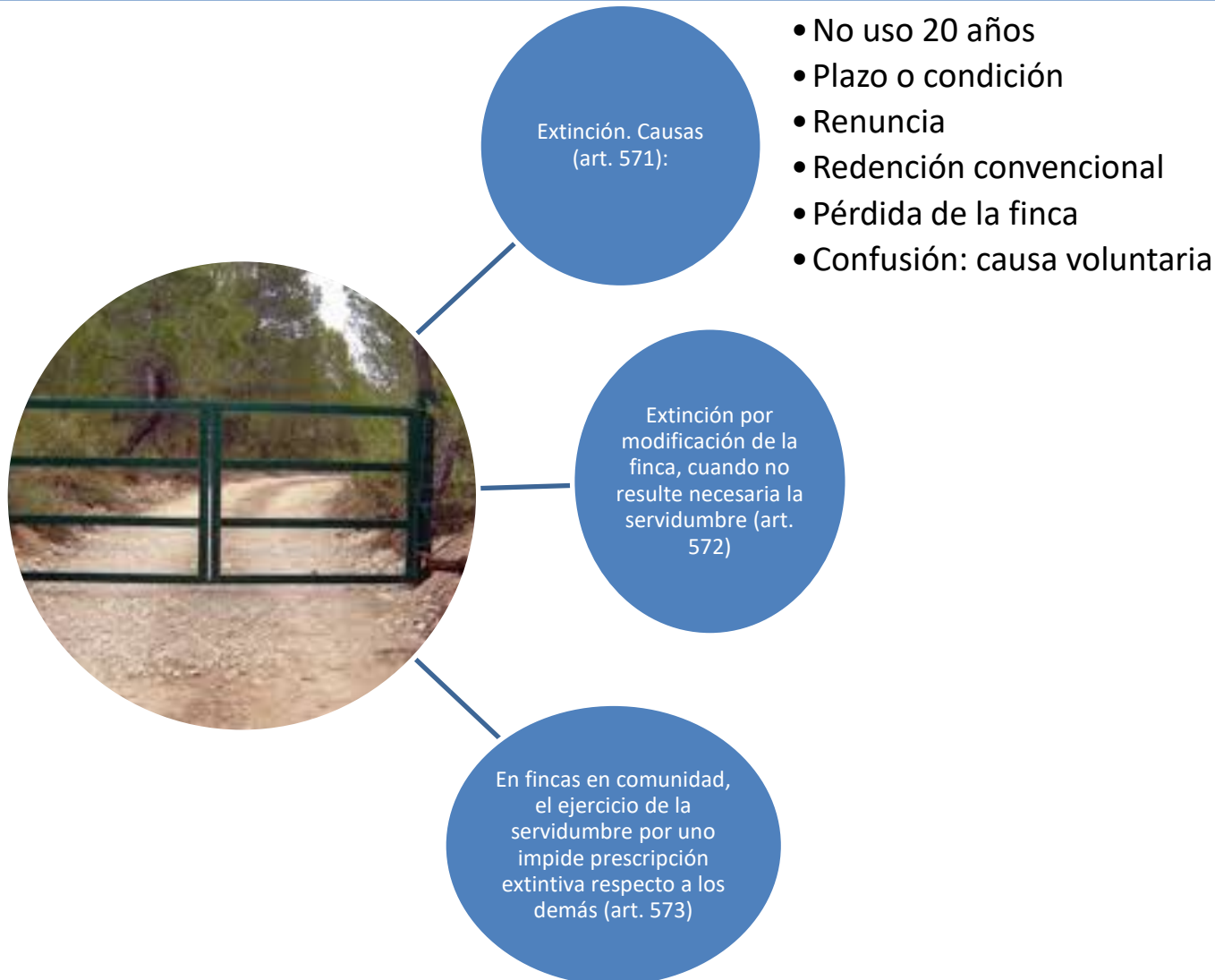
- 1. La existencia de un signo aparente de servidumbre entre dos fincas establecido por el propietario de ambas se considerará suficiente, cuando se enajenare una, *para que se entienda constituida la servidumbre, a no ser que, al tiempo de separarse la propiedad de las dos fincas, se exprese lo contrario en el título de enajenación.* 2. La regla establecida en el apartado anterior se aplicará a las fincas resultantes por división o segregación de aquella sobre la que existiera el signo aparente. (STS 16/10/2019; Casación SAPHU 116/2017)

Usucapión de servidumbres

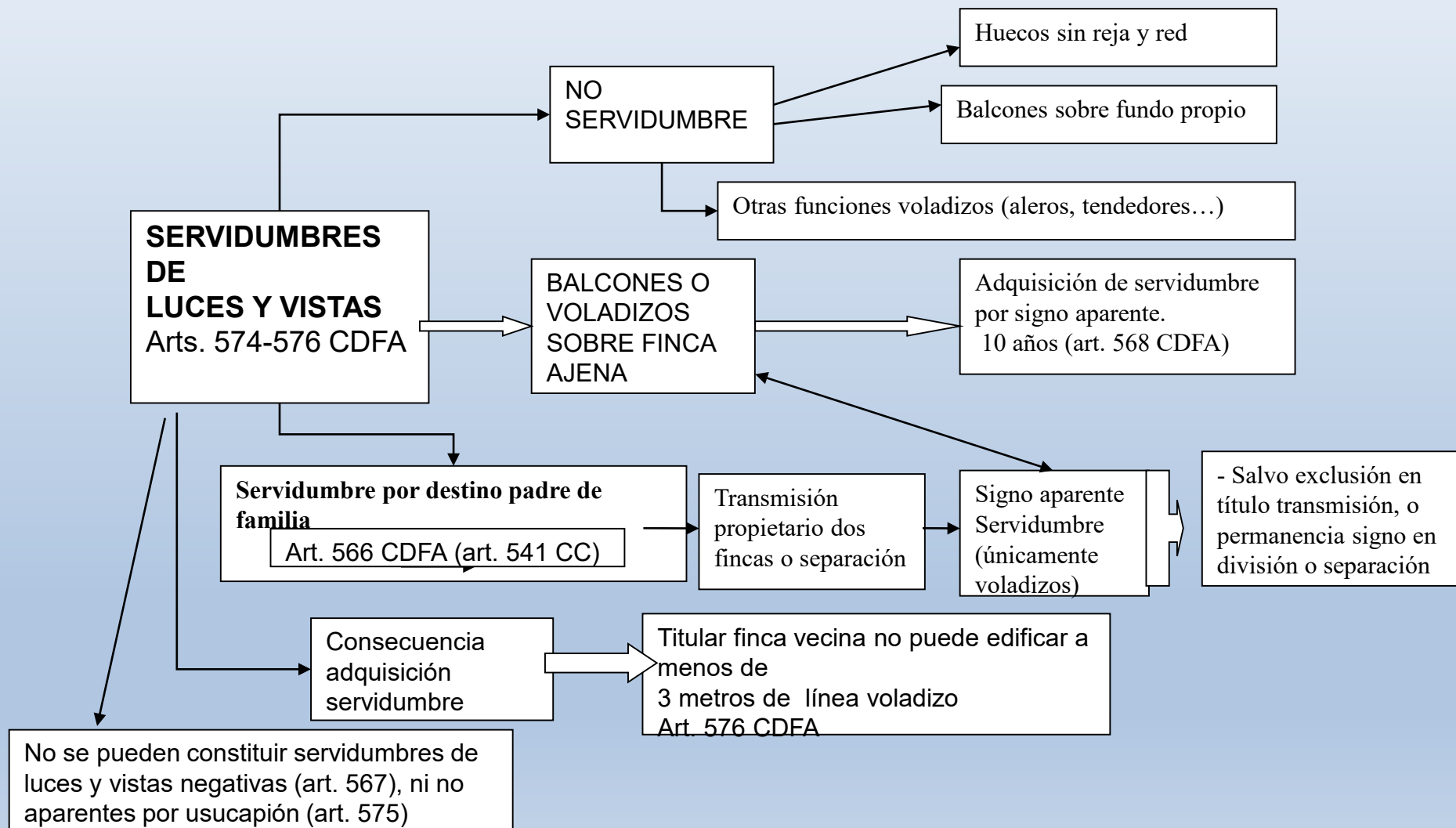


Extinción y modificación de servidumbres

Arts. 571 a 573 CDFA

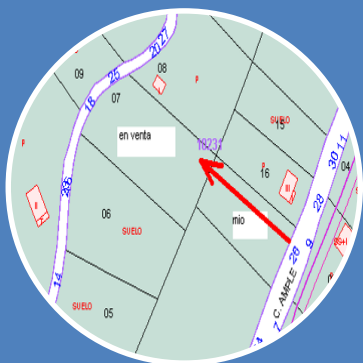


Servidumbres de luces y vistas. Esquema



Servidumbres forzosas de paso y acceso a red general

Arts. 577 a 581 CDFA



Servidumbres forzosas de paso (arts. 577 a 580):

- Supuesto de finca enclavada sin salida (o insuficiente) a vía pública
- Derecho a exigir salida por fincas vecinas, con indemnización
- Anchura y características según uso normal de la finca
- Fijación criterio indemnización (art. 578)
- También salida en caso partición o enajenación finca (art. 579)
- En caso de apertura nueva vía o no necesidad, derecho a exigir extinción servidumbre forzosa de paso (art. 580)



Servidumbre forzosa acceso a red general (art. 581):

- En lugar de paso, conexión a redes generales de suministros, comunicaciones o servicios
- Puede exigirse cuando la conexión a la red general no puede hacerse por otro sitio sin gastos desproporcionados.
- Con indemnización y de la forma menos perjudicial.

Derechos de pastos y *ademprios*

Capítulo V. Arts. 582 a 587



División CDFA entre servidumbres y comunidades



Servidumbres (arts. 582 a 584)

- La alera foral: servidumbre de pastos intermunicipal de día (*de sol a sol y de era a era*), voluntaria, real, unilateral o recíproca, aparente o no, y con aspectos de Derecho público (art. 582 y 146 Compilación).
- Aplicación régimen alera foral a otras servidumbres pastos similares
- Otras servidumbres de pastos, adquiridas por título o usucapión, y derecho accesorio a abrevar (art. 583).
- Ademprios: derechos de pastos, leñas u otros aprovechamientos a favor de personas (vitalicios) o comunidades (perpetuos) (art. 584).



Comunidades (arts. 585 a 587)

- Mancomunidades de aprovechamientos entre pueblos.
- Comunidades y Sociedades de Montes (Desamortización civil siglo XIX)
- Comunidad *pro diviso*: concurrencia titulares dominicales de diversos aprovechamientos sobre la finca.
- Reglas comunes: se rigen por el título y costumbre. Ejercicio compatible de los aprovechamientos.



Mancomunidades de pueblos y tradicionales

Art. 95 de la Ley 7/1999, de 9 de abril, de Administración Local de Aragón

- *1. La Comunidad de Albarracín, mancomunidades forestales, comunidades de tierras, pastos, aguas y otras análogas, actualmente existentes en el ámbito de la Comunidad Autónoma, continuarán rigiéndose por sus propios Estatutos, pactos o concordias y demás normas consuetudinarias.*
- *2. Dichas entidades podrán modificar sus Estatutos con el fin de adecuarlos a las nuevas circunstancias económicas y sociales o para incluir entre sus fines la ejecución de obras y la prestación de servicios de carácter más amplio y que beneficien conjuntamente a sus miembros.*
- *En estos supuestos, el procedimiento de modificación de dichas normas se iniciará con el acuerdo del órgano de gobierno de la entidad supramunicipal y de cada uno de los Ayuntamientos que la integren, siguiéndose después los trámites previstos para la aprobación de los estatutos de las mancomunidades. La aprobación de la modificación estatutaria requerirá la unanimidad de todos los miembros de la entidad.*
- *3. En todo caso, se dará cuenta a la Diputación General de Aragón de cualquier modificación que se acuerde respecto de los regímenes peculiares y tradicionales existentes.*

Montes de Utilidad Pública del Valle de Broto (salvo Cerbillonar [nº 260]) en el término municipal de Torla.



Muchas gracias iii