

Fecha: 07/04/2006

Marginal: 28079110012006100360

Jurisdicción: Civil

Ponente: XAVIER O'CALLAGHAN MUÑOZ

Origen: Tribunal Supremo

Tipo Resolución: Sentencia

Sala: Primera

Supuesto de Hecho: Valoración del contenido de derecho de servidumbre de luces y vistas en favor del titular de la misma.

Cabecera: SERVIDUMBRE VOLUNTARIA DE LUCES Y VISTAS: Existencia. Precisión del contenido en favor de su titular. Estimación de acción confesoria y denegación de acción negatoria. Se estima la confesoria pero concretando el contenido, pues tal derecho no implica prohibición absoluta de construir sino sólo en cuanto perjudique las luces y vistas.

Resumen

La representación de D. Eloy y D^a María Cristina interpuso demanda ante los Juzgados de Primera Instancia de Soria contra "Promociones Collado 5, S.L." sobre acción confesoria de servidumbre voluntaria de luces y vistas e indemnización de daños por los causados en la ejecución de obras de inmueble colindante de la entidad demandada, que se opuso y formuló reconvención sobre acción negatoria de servidumbre. El Juzgado, por sentencia de 21 de mayo de 1998 estimó parcialmente la demanda principal, al acoger la existencia de servidumbre exclusivamente y rechazó la reconvencional.

Persentado recurso de apelación ante la Audiencia Provincial de Soria, ésta por sentencia de 29 de octubre de 1998 desestimó el mismo.

Interpuesto recurso de casación, el Tribunal Supremo declara haber lugar al mismo, al precisar el contenido del derecho de servidumbre de los actores.

Texto

Encabezamiento

Número de Resolución:

384/2006

Número de Recurso:
3295/1999

Procedimiento:
CIVIL

SENTENCIA

En la Villa de Madrid, a siete de Abril de dos mil seis.

Visto por la Sala Primera del Tribunal Supremo, integrada por los Magistrados indicados al margen el recurso de casación contra la sentencia dictada en grado de apelación por la Audiencia Provincial de Soria, como consecuencia de los autos de menor cuantía, seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia N^o 2 de los de Soria; cuyo recurso fue interpuesto por el Procurador D. Francisco Javier Soto Fernández, en nombre y representación de "Promociones Collado 5, S.L."; siendo parte recurrida el Procurador D. Carlos de Zulueta Cebrián, en nombre y representación de D.

Eloy y D^a

María Cristina, defendidos por el Letrado D. Antonio Urtiel Ortiz.

Antecedentes de Hecho

PRIMERO.- 1.- La Procuradora D^a Pilar Alfageme Liso, en nombre y representación de D.

Eloy y D^a

María Cristina, interpuso demanda de juicio declarativo ordinario de menor cuantía, contra "Promociones Collado 5, S.L." y alegando los hechos y fundamentos de derecho que consideró de aplicación terminó suplicando al Juzgado dictase en su día sentencia que contenga los siguientes pronunciamientos: 1^o.- Se declare que la casa de nuestros representados, en Soria,

CALLE000, núm.

NUM000, goza a su favor de una servidumbre voluntaria de luces y vistas

sobre el solar que en su día se reservó D^a

Paula, descrito bajo la letra A en la escritura acompañada como dom. núm 2, propiedad hoy de la demandada; servidumbre que afecta a la totalidad del solar o fundo sirviente. 2^o.- Se condene a la demandada a estar y pasar por esta declaración y a que, en consecuencia, para restaurar el orden jurídico perturbado por la construcción que realiza en el solar adquirido a D^a

Paula o sus herederos, proceda a la demolición de lo construido en dicho solar, dejando éste libre y expedito y en las condiciones que originariamente tenía; con la advertencia de que, si no lleva a cabo la demolición en el plazo que prudencialmente se le conceda, no superior a un mes, se hará a su costa conforme al artículo 924 de la Ley de Enjuiciamiento Civil

; y esto último previo embargo de sus bienes para garantizar la efectividad de la ejecución. 3^o.- Se declare que, como consecuencia de las obras de construcción que lleva a cabo la demandada, se han producido daños en la viviendas del lado derecho y en la cubierta y aseos de la planta NUM001 del edificio de nuestros representados, las que se determinarán en periodo probatorio. 4^o.- Se condene a la demandada a la reparación de los daños causados en la casa de los actores, realizando al efecto las obras necesarias cuya naturaleza y, en su caso, presupuesto, se determinarán en periodo probatorio. 5^o.- Se impongan a la demandada las costas de este juicio.

2.- La Procuradora D^a Elena Lavilla Campo, en nombre y representación de "Promociones Collado 5, S.L." contestó a la demanda oponiendo los hechos y fundamentos de derecho que consideró de aplicación, para terminar suplicando al Juzgado dictase en su día sentencia por la que se desestime íntegramente la demanda, haciendo expresa imposición a la parte actora de las costas causadas. Y formulando demanda reconvenzional, alegó los hechos y fundamentos de derecho que consideró de aplicación y terminó suplicando al Juzgado dictase en su día sentencia por la que se autorice a mi mandante para ejecutar los trabajos reseñados en el expositivo primero de la misma, lo que se haría previa la prestación de la fianza que judicialmente se determine, a lo que se obliga esta parte, haciendo expresa imposición a la contraparte de las costas causadas si se opusiere.

3.- La Procuradora La Procuradora D^a Pilar Alfageme Liso, en nombre y representación de D.

Eloy y D^a

María Cristina, contestó a la demanda reconvenzional, oponiendo los hechos y fundamentos de derecho que consideró de aplicación, para terminar suplicando al Juzgado dictase en su día sentencia por la que se

estime íntegramente la demanda y se desestime, también la reconvención, con expresa imposición de las costas del pleito a la demandada-reconviniente.

4.- Recibido el pleito a prueba se practicó la que propuesta por las partes fue declarada pertinente. Unidas las pruebas a los autos las partes evacuaron el trámite de resumen de pruebas en sus respectivos escritos.

El Ilmo. Sr. Juez del

Juzgado de Primera Instancia nº 2 de Soria, dictó sentencia con fecha 21 de mayo de 1.998

, cuya parte dispositiva es como sigue: Que estimando parcialmente la demanda presentada por la Procuradora D^a Pilar Alfageme Liso en nombre y representación de Eloy y

María Cristina, sobre acción confesoria de servidumbre de luces y vista y acción de responsabilidad civil extracontractual por daños contra la mercantil Collado, 5 S.L. representada por la Procuradora D^a Elena Lavilla Campo debo declarar y declaro haber lugar parcialmente a la misma haciendo los pronunciamientos siguientes: 1.- Se declara la existencia de una servidumbre voluntaria de luces y vistas a favor de la finca núm.

NUM000 de

CALLE000 de Soria, y como fundo dominante y a cargo de la finca núm.

NUM002 del

CALLE000 de Soria, que afecta a la totalidad del fundo sirviente 68,13 metros; y se condena a la demandada a estar y pasar por esta declaración y en su consecuencia a restaurar el orden perturbado con la demolición de lo construido en dicho solar, fundo sirviente que deberá quedar libre y expedito en las condiciones que tenía originariamente. 2.-

No ha lugar a declarar la existencia de daños en la vivienda del lado derecho, (fundo dominante), debiendo absolver y absuelvo a la demandada de la pretensión en este sentido formulada por la actora. 3.-

Las costas causadas deberán ser abonadas por cada parte, las causadas en su instancia y las comunes por mitad. RECONVENCION: Que desestimando la demanda reconvencional presentada en este procedimiento por la representación procesal de la demandada Mercantil Collado S.L. contra los actores

Eloy y

María Cristina, a fin de que se declarase el derecho de la primera a continuar las obras en la finca de

CALLE000,

NUM002 de Soria; debo declarar y declaro no haber lugar a la misma ni hacer declaración alguna del derecho solicitado; con expresa imposición a la demandada de las costas causadas en esta reconvención.

SEGUNDO.- Interpuesto recurso de apelación contra la anterior sentencia

por la parte demandada, la Audiencia Provincial de Soria dictó sentencia con fecha 29 de octubre de 1.998 , cuya parte dispositiva es como sigue: FALLAMOS: Desestimar el recurso de apelación interpuesto por la Procuradora Sra. Lavilla Campo en nombre y representación de Collado,5 S.L., contra la sentencia de fecha 21 de mayo de 1998, dictada por el Juzgado de Primera Instancia nº 2 de Soria , debemos confirmar íntegramente la sentencia recurrida, con expresa imposición de las costas de esta alzada al apelante.

TERCERO.- 1.- El Procurador de los Tribunales D. Francisco Javier Soto Fernández, en nombre y representación de "Promociones Collado 5, S.L." interpuso recurso de casación contra la anterior sentencia, con apoyo en los siguientes motivos: MOTIVOS DEL RECURSO: PRIMERO: Al amparo del apartado 4 del artículo 1.692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil , por infracción, por no aplicación, del artículo 1281, párrafo 2º del Código civil

. SEGUNDO.- Al amparo del apartado 4 del artículo 1.692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil , por infracción, (aplicación indebida) del artículo 1281, párrafo 1º del Código civil.

2.- Admitido el recurso y evacuado el traslado conferido, el Procurador D. Carlos de Zulueta Cebrián, en nombre y representación de D. Eloy y Dª María Cristina, presentó escrito de impugnación al mismo.

3.- No habiéndose solicitado por todas las partes la celebración de vista pública se señaló para votación y fallo el día 28 de marzo de 2006, en que ha tenido lugar.

Ha sido Ponente el Magistrado Excmo. Sr. D. XAVIER O'CALLAGHAN MUÑOZ

Fundamentos de Derecho

PRIMERO.- Se ha ejercitado en el presente caso por la parte

demandante acción confesoria de servidumbre de luces y vistas y por la demandada, en demanda reconventional, acción negatoria de la misma servidumbre. El tema no es tanto del derecho de servidumbre, sino de interpretación del negocio jurídico de constitución de la misma que está incluida en escritura de compraventa de 22 de octubre de 1930.

En dicha escritura, la propietaria de una finca, D^a Paula (causante, tras varias transmisiones, de la sociedad demandada, recurrente en casación) segrega una parte de ella y se reserva la otra parte (rectius, mantiene su derecho de propiedad sobre el resto de la finca matriz). Con ello, resulta dos fincas, finca a), resto de la finca matriz cuya propiedad mantiene aquélla y finca b), la segregada que se vende a D. Santiago (causante, tras varias transmisiones, del derecho de propiedad de los actores). En dicha escritura se constituye servidumbre de luces y vistas, cuyo predio dominante es la finca b) que se ha vendido y el predio sirviente es la finca a) que mantiene la vendedora, en estos términos: "se constituye servidumbre voluntaria de luces y vistas sobre la finca que se reserva D^a

Paula, descrita en la letra A, en favor de la que adquiere D.

Santiago, descrita en la letra B. En su consecuencia, el dueño del solar vendido por esta escritura podrá construir sobre el mismo, un edificio compuesto de planta baja, tres pisos y buhardilla, con facultad para abrir en lo que edifique quince huecos que no excedan de dos metros y veinte centímetros cuadrados cada uno, en los sitios que le parezcan oportunos, pudiendo colocar antepechos o rejas, a su elección, siempre que no sean salientes, no pudiendo por tanto edificar D^a

Paula en la parte de solar que se reserva.

Las sentencias de instancia han estimado la acción confesoria de servidumbre, aplicando la normativa sobre la interpretación de los contratos cuyo

artículo 1281, primer párrafo del Código civil

da prevalencia al sentido literal de las palabras, por lo que estiman que la sociedad demandada, como causahabiente de D^a Paula ha de tolerar la servidumbre de luces y vistas a favor de los demandantes, aquélla como dueños del predio sirviente y éstas como dueños del predio dominante, ya que "los términos de la escritura de compraventa son claros y no dan lugar a duda al respecto", dice la sentencia de la Audiencia Provincial de Soria.

Contra ésta se ha alzado el presente recurso de casación que incide exclusivamente en el tema de interpretación del contrato.

SEGUNDO.- La posición -o solución- que adopta la Sala ante el presente tema jurídico es la siguiente: del texto del negocio jurídico constitutivo de la servidumbre real o predial, como servidumbre voluntaria (por la voluntad de los propietarios:

artículo 536

; en virtud de título: artículo 537

) que ha sido transcrito, se desprende su contenido, como poder directo parcial del titular del predio dominante sobre el predio sirviente (artículos 594 y 598

) y éste es el derecho a tener luces y vistas, lo que concreta: "no pudiendo por tanto edificar (el dueño del predio sirviente) en la parte del solar que se reserva".

Deben hacerse dos precisiones; la parte del solar significa la parte de la finca que continúa -no reserva- en la propiedad de la parte vendedora, es decir, el resto de la finca matriz tras la segregación de la finca que se vende, como predio dominante; no puede significar la parte que linda el predio sirviente con el predio dominante, que no lo dice y de entenderlo se forzaría la letra y el espíritu del texto del negocio jurídico y se quebrantaría el

artículo 1281 del Código civil

; la "parte" es el "resto" o lo que es lo mismo "la finca matriz" (sirviente) frente a la finca segregada (dominante).

La palabra edificar es la segunda precisión, de verdadera trascendencia. El derecho real de servidumbre tiene dos notas esenciales (entre otras): el ser utiliter y el ejercerse civiliter. En cuanto a la primera: la utilidad justifica el contenido y la propia existencia de servidumbre; ésta debe prestar una utilidad sirviendo un interés del predio dominante (en beneficio de otro, dice el

artículo 530

) por lo que el gravamen que implica no puede ser más amplio que la utilidad que proporciona. En cuanto a la segunda: el ejercicio del derecho de servidumbre debe ser adecuado al interés, en el sentido de que no caben servidumbres generales o universales, sino que el contenido debe quedar especificado, es decir, el ejercicio del derecho debe ser concreto, lo que responde al concepto de poder parcial sobre el predio sirviente.

Yendo al caso presente: el derecho real de servidumbre voluntaria de luces y vistas tiene como predio dominante el de los actuales demandantes y como predio sirviente el de la sociedad demandada; éste, la finca y no una parte de ella, es predio sirviente; y su objeto concreto es que no puede edificar. Atendiendo a las dos notas de utiliter y civiliter,

este contenido debe ser entendido sólo en el sentido de que no puede hacerse ninguna construcción que perjudique las luces o las vistas que pueda tener sobre el sirviente el predio dominante. Por tanto, podrá construir, pero sólo en cuanto queden incólumes las luces y vistas del predio dominante.

TERCERO.- En este sentido, deben acogerse los motivos del recurso de casación que, al amparo del nº 4º del artículo 1692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, se han formulado por infracción del artículo 1281 del Código civil, párrafo primero (motivo segundo) y párrafo segundo (motivo primero) que no son incompatibles, pues de la propia letra, cuyo texto es claro, se llega al espíritu, intención de las partes. Y tanto la letra como el espíritu indican que se constituyó la servidumbre voluntaria de luces y vistas sobre la finca matriz, la parte que quedó tras la segregación: aquella como sirviente y la segregada como dominante.

Pero esta servidumbre debe ser tenida como utiliter y ejercida civiliter, lo que significa que se respetará el derecho del titular del predio dominante a tener luces y vistas sobre el sirviente. Por tanto, el titular del predio sirviente no podrá hacer nada que perjudique el derecho de aquél y podrá hacer todo sin atentar tal derecho. Nada y todo referido, claro es, a edificar o construir.

Así, es correcta y se debe mantener la estimación de la acción confesoria ejercitada por la parte actora, que ciertamente es titular de un derecho de servidumbre de luces y vistas y la desestimación de la acción negativa ya que la sociedad demandada sí debe soportar, como titular de predio - finca entera- la servidumbre, pero en el contenido expuesto y así, se deben aceptar los motivos del recurso, dar lugar al mismo y casar la sentencia dictada en la instancia por entender que ha infringido el artículo 1281 del Código civil al reconocer el derecho de servidumbre con contenido completo, total, sobre la finca sirviente donde se impide toda construcción y procede, aplicando el artículo 1715.1.3º de la Ley de Enjuiciamiento Civil, declarar la existencia de la servidumbre en el sentido expuesto que sólo alcanza a la interdicción de edificar en cuanto perjudica las luces o vistas del predio dominante.

Por lo cual queda estimada parcialmente la demanda y desestimada la reconvencción. Al no ser rechazadas totalmente las pretensiones de ninguna de las partes, no procede condena en costas en las instancias, ni

tampoco en este recurso en que cada una satisfará las suyas.

Por lo expuesto, en nombre del Rey y por la autoridad conferida por el pueblo español

Fallo

PRIMERO.- QUE DEBEMOS DECLARAR Y DECLARAMOS HABER LUGAR al recurso de casación interpuesto por el Procurador D. Francisco Javier Soto Fernández, en nombre y representación de "Promociones Collado 5, S.L.", contra la sentencia dictada en grado de apelación por la Audiencia Provincial de Soria en fecha 29 de octubre de 1.998

SEGUNDO.- ANULAMOS y CASAMOS tal sentencia en el único sentido de que el derecho real de servidumbre de luces y vistas que corresponde como titulares del predio dominante a los demandantes en la instancia, D. Eloy y D^a María Cristina, alcanza sólo a la facultad de impedir toda construcción que perjudique las luces y vistas de su finca, a la sociedad recurrente, como titular del predio sirviente, estimando así parcialmente la acción confesoria ejercitada en la demanda.

TERCERO.- No se hace condena en costas a ninguna de las partes, en las instancias ni en este recurso de casación, en que cada una satisfará las suyas.

CUARTO.- Devuélvase el depósito constituido por la recurrente.

QUINTO.- Líbrese a la mencionada Audiencia certificación correspondiente, con devolución de los autos y rollo de apelación remitidos.

Así por esta nuestra sentencia, que se insertará en la COLECCIÓN LEGISLATIVA pasándose al efecto las copias necesarias, lo pronunciamos, mandamos y firmamos .- XAVIER

O?CALLAGHAN MUÑOZ.-ANTONIO SALAS CARCELLER.- ANTONIO GULLON BALLESTEROS.- RUBRICADOS.- PUBLICACIÓN.- Leída y publicada fue la anterior sentencia por el EXCMO. SR. D. Xavier O'Callaghan Muñoz, Ponente que ha sido en el trámite de los presentes autos, estando celebrando Audiencia Pública la Sala Primera del Tribunal Supremo, en el día de hoy; de lo que como Secretario de la misma, certifico.

Comentario

El derecho real de servidumbre voluntaria de luces y vistas tiene como predio dominante el de los actuales demandantes y como predio sirviente el de la sociedad demandada; éste, la finca y no una parte de ella, es predio sirviente; y su objeto concreto es que no puede edificar. Atendiendo a las dos notas de utiliter y civiliter, este contenido debe ser entendido sólo en el sentido de que no puede hacerse ninguna construcción que perjudique las luces o las vistas que pueda tener sobre el sirviente el predio dominante. Por tanto, podrá construir, pero sólo en cuanto queden incólumes las luces y vistas del predio dominante.

En el presente caso y conforme a lo antes dicho, esta servidumbre debe ser tenida como utiliter y ejercida civiliter, lo que significa que se respetará el derecho del titular del predio dominante a tener luces y vistas sobre el sirviente. Por tanto, el titular del predio sirviente no podrá hacer nada que perjudique el derecho de aquél y podrá hacer todo sin atentar tal derecho. Por ello procede la estimación de la acción confesoria ejercitada por la parte actora, que ciertamente es titular de un derecho de servidumbre de luces y vistas y la desestimación de la acción negativa ya que la sociedad demandada sí debe soportar, como titular de predio la servidumbre, pero con el contenido expuesto, por lo que al no hacerlo así la sentencia recurrido proceda casarla, pues ha infringido el artículo 1281 del Código civil al reconocer el derecho de servidumbre con contenido completo, total, sobre la finca sirviente donde se impide toda construcción, por lo que procede declarar la existencia de la servidumbre en el sentido expuesto que sólo alcanza a la interdicción de edificar en cuanto perjudica las luces o vistas del predio dominante.

