



**Universidad**  
**Zaragoza**

TRABAJO FIN DE GRADO

**LAS SERVIDUMBRES DE PASO EN EL RÉGIMEN DE LA  
PROPIEDAD HORIZONTAL**

Autor

Lourdes Ibáñez de Toro

Director

Miguel Luis Lacruz Mantecón

Facultad de Derecho,  
Universidad de Zaragoza

Año 2016.

# INDICE

<b>LISTADO DE ABREVIATURAS .....</b>	<b>Pág. 3</b>
<b>1. INTRODUCCIÓN: Las servidumbres en el derecho general estatal ..</b>	<b>Págs. 4-11</b>
1.1: Regulación y concepto .....	Págs. 4-5
1.2: La acción negatoria .....	Págs. 5-6
1.3: Clases de servidumbres .....	Págs. 6-9
1.4: Servidumbres legales: La servidumbre de paso .....	Págs. 9-11
<b>2. SERVIDUMBRE DE PASO EN LA PROPIEDAD HORIZONTAL. Págs. 11-16</b>	
2.1: Regulación en la Ley de Propiedad Horizontal .....	Págs. 11-12
2.2: Distintas posibilidades .....	Págs. 12-16
A) Servidumbre de andamiaje .....	Págs. 12-15
B) Servidumbre de paso permanente, o de tránsito .....	Págs. 15-16
<b>3. PROPIEDAD HORIZONTAL: SUPUESTO DE HECHO DE LAS SERVIDUMBRES DE PASO EN EL EDIFICIO .....</b>	<b>Págs. 16-27</b>
3.1: Generalidades .....	Págs. 16-18
3.2: Servidumbre sobre elementos del inmueble .....	Págs. 18-27
A) Elementos comunes y privativos .....	Págs. 18-27
a) Privativos .....	Págs. 18-19
b) Comunes .....	Págs. 19-23
c) Las infraestructuras comunes .....	Págs. 23-27
<b>4. TRATAMIENTO JURISPRUDENCIAL SOBRE LOS PROBLEMAS DE SERVIDUMBRES .....</b>	<b>Págs. 27-35</b>
4.1: Cesión de elemento privativo para el uso común .....	Págs. 27-35
<b>5. CONCLUSIÓN .....</b>	<b>Págs. 35-36</b>
<b>6. BIBLIOGRAFÍA .....</b>	<b>Págs. 37-47</b>

## **LISTADO DE ABREVIATURAS**

AP	Audiencia Provincial
CC	Real Decreto de 24 de julio de 1889 por el que se publica el Código Civil
CDFA	Decreto Legislativo 1/2011, de 22 de marzo, del Gobierno de Aragón, que aprueba, con el título de Código del Derecho Foral de Aragón, el Texto refundido de las Leyes civiles aragonesas, y ordena que la entrada en vigor de uno y otro tenga lugar el día 23 de abril de 2011.
LPH	Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal.
LH	Decreto de 8 de febrero de 1946 por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria.
Ley Sector Eléctrico	Ley 54/1997, de 27 de noviembre del Sector Eléctrico.
SAP	Sentencia (s) de la Audiencia Provincial.
STS	Sentencia (s) del Tribunal Supremo.
STSJ	Sentencia (s) del Tribunal Superior de Justicia.
STSJA	Sentencia (s) del Tribunal Superior de Justicia de Aragón.
TS	Tribunal Supremo.
TSJ	Tribunal Superior de Justicia.
TSJA	Tribunal Superior de Justicia de Aragón.

## **1. INTRODUCCIÓN: Las servidumbres en el derecho general estatal**

En esta exposición me voy a centrar en varios aspectos relativos a las servidumbres, tales como las clases existentes, regulación, concepto, acción negatoria... Pero, de forma concreta voy a hablar de la servidumbre de paso, y concretando un poco más, en la servidumbre de paso dentro de la propiedad horizontal.

El trabajo lo he dividido en cuatro grandes apartados o cuestiones a tratar, los cuales a su vez se desglosan en varias partes, que veremos de forma detallada a continuación. La razón por la que he elegido este tema, es, como más adelante expongo en la conclusión, que son muchos los problemas que surgen en las comunidades de propietarios, y con esta exposición he pretendido solventar algunos de ellos, a la par que trabajar sobre una materia que me fascina, como es el Derecho civil, y dentro de este el Derecho de bienes, dentro del cual una parte interesante son las servidumbres, además de otras materias como son los derechos reales de garantía.

### **1.1: Regulación y concepto**

Nuestro Código civil dedica a las servidumbres el Título VII, arts. 530 a 604. Esta regulación incluye también la medianería, así como las llamadas “servidumbres legales” y las limitaciones a la propiedad por razones de vecindad, supuestos que no son exactamente de servidumbres, pero cuyo estudio tradicionalmente se ha realizado en su sede.

Se admite la diferenciación de las servidumbres en prediales y personales, aunque las genuinas servidumbres son las prediales, exponiendo el art. 530 el concepto de la predial como un “*gravamen impuesto sobre un inmueble en beneficio de otro perteneciente a distinto dueño.*”. El inmueble a cuyo favor está constituida la servidumbre, se llama predio dominante; el que la sufre, predio sirviente. Su contenido consiste en una determinada utilidad que se obtiene del predio sirviente y que aprovecha al dominante y por tanto a quien sea propietario de éste. En esta exposición nos vamos a referir a las servidumbres prediales, que son, por su origen histórico, las genuinas servidumbres, y dentro de ellas a la de paso.

Así pues, el título de servidumbre se define como cualquier acto jurídico oneroso o gratuito, *inter vivos* o *mortis causa* en virtud del cual se establece esta limitación al

derecho de propiedad realizado por el titular del predio sirviente; y el espíritu de las mismas radica en permitir una racional explotación y utilización de los predios o fincas.

Finalmente, destacar en esta breve introducción el hecho de que también los Derechos forales contienen normas al respecto, como es el caso de Aragón, cuyo Código foral les dedica el Título II (De las servidumbres) del libro IV, arts. 551 a 587. Concretamente, en Aragón es interesante lo relativo a su constitución, arts 561 y ss CDFFA, y la servidumbre forzosa de paso y de acceso a red general, arts 575 ss CDFFA, y 581, siendo la más interesante esta última, a la que el CDFFA se refiere como:

*“1. El titular de una finca que carezca de conexión a una red general de saneamiento o suministradora de agua, energía, tecnologías de la información y las comunicaciones u otros servicios, tiene derecho a exigir la constitución forzosa de servidumbre de acceso a la red, pagando la correspondiente indemnización.*

*2. La servidumbre solo puede exigirse cuando la conexión a la red general no pueda realizarse por otro sitio sin gastos desproporcionados.*

*3. El acceso debe darse por el punto menos perjudicial para las fincas gravadas y, si es compatible, por el más beneficioso para la finca dominante, con respeto, en todo caso, de las disposiciones legalmente aplicables al tipo de red de que se trate.”*

## **1.2: La acción negatoria**

Considero importante una vez explicada la servidumbre de forma genérica, hacer referencia a la acción negatoria que sobre ella puede ejercitarse, la cual se define como la que corresponde al propietario o titular de cualquier otro derecho real, contra todo tipo de perturbaciones no posesorias que afecten a su derecho. El artículo 348 del Código Civil atribuye al propietario el más amplio y general señorío sobre las cosas, esto es, el "*derecho a gozar y disponer de una cosa sin más limitaciones que las establecidas en las leyes*". La facultad de disposición permite al propietario establecer limitaciones en su dominio, en beneficio de otra persona, limitaciones que se fundan en la utilidad que represente para esa persona. Debemos partir no obstante del principio que afirma que la propiedad se presume libre de cargas mientras no se demuestre lo

contrario, correspondiendo al demandado acreditar que la servidumbre de paso en cuestión se halla constituida<sup>1</sup>.

Sin embargo, si un tercero se atribuye una servidumbre sin título para ello, limitando pues el derecho de propiedad sin el consentimiento del dueño de la cosa, el propietario está facultado para preservar la integridad de su derecho ejercitando una acción protectora, la acción negatoria de servidumbre.

Cuando se trata de preservar el dominio, compete al propietario la negatoria en cuanto acción que busca defender la libertad del mismo, declarando la ausencia de gravámenes sobre él, y si ese gravamen es una servidumbre, entonces se habla de acción negatoria de servidumbre, que busca por ello que se declare la inexistencia de gravámenes sobre el dominio, frente a quien se atribuye un derecho de servidumbre que lo limita, sin título para ello (pues si la servidumbre se constituyó y adquirió válidamente, el propietario debe respetarla como límite de su propiedad). Dicha acción, no se encuentra regulada en nuestros textos legales, salvo en la Ley catalana de 9 de Julio de 1990, sobre acción negatoria, inmisiones, servidumbres y relaciones de vecindad, existiendo, no obstante, abundante jurisprudencia sobre ella.

El ámbito de aplicación de la acción que nos ocupa, tal y como Biondi afirma, lo constituyen todas las servidumbres, cualquiera que sea su modo de constitución,<sup>2</sup> incluso a las servidumbres forzosas regularmente constituidas.

En cuanto a la constitución de la misma, se lleva a cabo bien por título, es decir, por reconocimiento del dueño del predio sirviente al permitir al dominante un uso de su predio, por contrato entre partes, recogido por escrito, e incluso reflejado en muchos casos en el Registro de la Propiedad, y en la mayoría de las ocasiones, por usucapión, es decir, el uso a lo largo de los años lleva a reconocer la servidumbre por prescripción.

### **1.3: Clases de servidumbres**

Prescindiendo de la diferenciación entre prediales y personales, podemos considerar las siguientes:

---

<sup>1</sup> Sentencia de la Audiencia Provincial de A Coruña, ROJ 2407/2011, (sección 4ª), de 29 de julio de 2011, CENDOJ.

<sup>2</sup> BIONDO BIONDI, “*las servidumbres*”, Editorial Comares, S.L., Granada, pp. 1080-1082.

a) Forzosas (o legales) y voluntarias, distinción contenida en el art. 536 CC, que diferencia las servidumbres que se establecen por la ley de las que lo son por la voluntad de los propietarios. Aquéllas se llaman legales y éstas voluntarias. Esta distinción tiene en cuenta el establecimiento del derecho, pues la servidumbre voluntaria se constituye por la autonomía de la voluntad de las partes, esto es, los titulares del predio dominante y sirviente, que acuerdan la servidumbre; o bien por la voluntad del dueño de las dos fincas que establece la servidumbre para cuando una o las dos fincas pasen a distinto dueño.

En cambio, las servidumbres forzosas vienen predeterminadas en la ley, que concede al dueño del fundo dominante la posibilidad de imponer la servidumbre al dueño del sirviente aun contra su voluntad. Como vemos se distinguen estas servidumbres forzosas de las “administrativas”<sup>3</sup>, que también son llamadas “servidumbres legales”, y que en realidad son limitaciones al derecho de propiedad impuestas directamente por la ley. Es decir<sup>4</sup>, como afirma Biondi, la diferencia entre ambas se halla en que en la servidumbre legal la sujeción existe ya por ley por el solo hecho de que dos fundos se hallen en las condiciones establecidas por la ley, y en las forzosas en cambio se requiere un acto constitutivo. En definitiva, la ley no reconoce como servidumbre una determinada situación, sino que obliga a un sujeto que se halle en la situación prevista por la ley, a constituir la servidumbre establecida por ésta. Las servidumbres forzosas son una particular y limitada categoría de las obligaciones impuestas por la ley.

La servidumbre legal existe sin más por el solo hecho de que dos fundos se encuentren en determinada situación, que presenta la estructura de la servidumbre. La servidumbre

---

<sup>3</sup> VILLALVILLA ASENJO, H., “Los caminos y servidumbres públicas y sus titulares”, *Revista el Ecologista*, nº66, otoño de 2010, pág 52.

En éstas se obtiene la titularidad administrativa de un derecho real limitado sobre un bien ajeno (suelo privado) y se le afecta (vincula) a un uso o servicio público para posibilitar la consecución del interés general.

Las servidumbres “administrativas” se imponen en contra de la voluntad del dueño del predio sirviente.

<sup>4</sup> BIONDO BIONDI, “*las servidumbres*”, Editorial Comares, S.L., Granada, pp. 1080-1082.

forzosa supone por el contrario, un derecho y correlativamente un obligación de constituir la si el titular lo solicita<sup>5</sup>.

b) Continuas y discontinuas. Como señala el art. 532 CC, las servidumbres pueden ser continuas o discontinuas, aparentes o no aparentes. Continuas son aquellas cuyo uso es o puede ser incesante, sin la intervención de ningún hecho del hombre<sup>6</sup>. Discontinuas son las que se usan a intervalos más o menos largos y dependen de actos del hombre<sup>7</sup>. Ahora bien, que una servidumbre sea continua no quiere decir que su uso haya de ser ininterrumpido, lo que esto quiere indicar es que la continua no necesita de acto del hombre cada vez que quiera usarse de ella, mientras que la discontinua sí.

c) Aparentes y no aparentes. Según también el art. 532 CC, aparentes, son las que se anuncian y están continuamente a la vista por signos exteriores, que revelan el uso y aprovechamiento de las mismas; y por su parte no aparentes, son aquellas que no presentan indicio alguno exterior de su existencia. La aparente necesita por tanto una señal de existencia que le dé publicidad. La jurisprudencia considera como signos exteriores de existencia, y por tanto aparente la correspondiente servidumbre, al camino en la servidumbre de paso, a las ventanas y balcones en la de luces y vistas, a las chimeneas y huecos de ventilación en la de salida de humos. Para que este signo sea aparente ha de revelar inequívocamente la existencia de la servidumbre por consistir en un elemento funcional de ejercicio de la misma.

d) Positivas y negativas. Definidas en el art. 533 CC, es positiva la servidumbre que impone al dueño del predio sirviente la obligación de dejar hacer alguna cosa o de

---

<sup>5</sup> No obstante la discrepancia sistemática entre el Código italiano y el nuestro, son aplicables en nuestro Ordenamiento los criterios de distinción entre servidumbres legales y servidumbres forzosas, así como la clasificación de las servidumbres en voluntarias, legales y forzosas. El fundamento de constitución de estas servidumbres forzosas y que es la necesidad en que se encuentra el fundo al que se refiere el texto italiano, es perfectamente válido y no hay ningún inconveniente en aceptarlo (artículo 564 CC y STS de 8 de marzo de 1922<sup>5</sup>).

<sup>6</sup> FEMENIA RIBERA, C., “Deslindes y Servidumbres: El papel del Ingeniero Técnico en Topografía (II)”, *Topografía y Cartografía*, XXII, Soriano Hernández, V. (2005), p. 17- 23.

<sup>7</sup> ROBLES LATORRE, P., “La usucapión de las servidumbres de paso en el Código Civil”, *Anuario de Derecho Civil*, núm. LVIII-2, Abril de 2005, p. 621-690.

Sólo aquellas servidumbres que no necesiten nunca una actividad humana serán continuas, como, por ejemplo, la que consiste en el paso de agua, en el vertido de aguas provenientes de las lluvias, etc. Dichas servidumbres, aunque continuas, tampoco son incesantes. Sólo se utilizarán cuando pase el agua, cuando llueva, etc. Pero aun cesando su utilización, tienen el carácter de continuas, pues no es necesaria ninguna actividad humana para ejercitarlas.



hacerla por sí mismo, y negativa la que prohíbe al dueño del predio sirviente hacer algo que le sería lícito sin la servidumbre. La doctrina clásica considera que la servidumbre positiva se caracteriza porque el dueño del predio sirviente viene obligado a soportar la acción del dueño del dominante, y dejarle hacer alguna cosa, mientras que la negativa viene caracterizada porque se prohíbe al dueño del predio sirviente el hacer alguna cosa que le sería lícito realizar si no existiese la servidumbre.

#### **1.4: Servidumbres legales: La servidumbre de paso**

La servidumbre de paso, tal y como señala Lacruz, es de naturaleza discontinua<sup>8</sup> y por ello, conforme al artículo.532 CC, sólo puede adquirirse en virtud de título, cuya falta sólo puede suplirse por la escritura de reconocimiento del dueño del predio sirviente o por una sentencia firme, admitiéndose excepcionalmente la adquisición por prescripción inmemorial si los hechos origen de la servidumbre discontinua ocurrieron antes de la promulgación del Código Civil.

Es además una servidumbre que se da también en edificios urbanos, por la falta absoluta y física de salida a camino público, pero ha de ser real, es decir, no inducida o provocada por el propietario de la finca enclavada. Dicha servidumbre ha de concederse por el punto que sea menos perjudicial para el predio sirviente, y por donde haya menos distancia entre el predio dominante y el camino público.

Por otro lado, debemos destacar que cabe diferenciar tres servidumbres con este carácter:

a) Paso con carácter necesario, referida en el art. 564.1 CC: El propietario de una finca o heredad, enclavada entre otras ajenas y sin salida a camino público, tiene derecho a exigir paso por las heredades vecinas, previa la correspondiente indemnización. Puede tratarse de un *paso con carácter permanente*, supuesto al que alude el 564.2: Si esta servidumbre se constituye de manera que pueda ser continuo su uso para todas las necesidades del predio dominante estableciendo una vía permanente, la indemnización consistirá en el valor del terreno que se ocupe y en el importe de los perjuicios que se causen en el predio sirviente. O de un *paso con carácter transitorio*, que tiene lugar, como dice el 564.3, Cuando se limite al paso necesario para el cultivo de la finca

---

<sup>8</sup> LACRUZ BERDEJO, J.L., *Elementos de Derecho Civil*, t. III, 2ª edic., Bosch, 1991, p. 144.

enclavada entre otras y para la extracción de sus cosechas a través del predio sirviente sin vía permanente, la indemnización consistirá en el abono del perjuicio que ocasione este gravamen.

Los siguientes artículos completan aspectos de esta servidumbre, así el art. 565 nos indica que debe ubicarse en el punto menos perjudicial al predio sirviente, y, en cuanto fuere conciliable con esta regla, por donde sea menor la distancia del predio dominante al camino público. El 566 nos dice que su anchura será la que baste a las necesidades del predio dominante. El art. 567 señala el supuesto especial en que adquirida la finca por venta, permuta o partición, quedare enclavada entre otras del vendedor, permutante o copartícipe, éstos están obligados a dar paso sin indemnización, salvo pacto en contrario, mientras que el 568 recoge el supuesto de que el paso concedido a una finca enclavada deje de ser necesario por haberla reunido su dueño a otra que esté contigua al camino público, entonces el dueño del predio sirviente puede pedir que se extinga la servidumbre, devolviendo lo que hubiera recibido como indemnización.

b) Servidumbre de andamiaje, o de paso transitorio para reparaciones. Recogida en el art. 569, se puede pedir su constitución cuando sea indispensable para construir o reparar un edificio pasar materiales por predio ajeno, o colocar en él andamios u otros objetos para la obra, en cuyo caso el dueño de este predio está obligado a consentirlo, recibiendo la indemnización proporcional al perjuicio que se le cause. Terminada la obra, cesa la servidumbre.

c) Servidumbres de paso para ganados, referidas en el art. 570, y conocidas como vías pecuarias con los nombres de cañada, cordel, vereda o cualquiera otro, y las de abrevadero, descansadero y majada, se regirán por las ordenanzas y reglamentos del ramo, y, en su defecto, por el uso y costumbre del lugar.<sup>9</sup>

---

<sup>9</sup> Reguladas en el artículo 570 del Código Civil, se denominan también vías pecuarias. La cañada, cuya anchura puede llegar a los setenta y cinco metros, es la de mayor amplitud; por su parte, la denominada cordel puede tener una anchura de hasta treinta metros y medio, pudiendo ser la vereda puede de hasta veinte metros de amplitud. - A veces se combina alguna de estas servidumbres con la servidumbre denominada descansadero, destinada a facilitar un lugar en el que repose el ganado. La servidumbre llamada majada tiene por objeto permitir el recogimiento del ganado. - Todas estas modalidades se rigen por sus reglas propias, siempre que el predio sirviente, que está obligado a permitir la utilización de las modalidades referidas, sea de propiedad privada.

Sigue el precepto señalando la anchura de estos pasos: *“Sin perjuicio de los derechos legítimamente adquiridos, la cañada no podrá exceder de la anchura de 75 metros, el cordel de 37 metros 50 centímetros, y la vereda de 20 metros. Cuando sea necesario establecer la servidumbre forzosa de paso o la de abrevadero para ganados, se observará lo dispuesto en esta Sección y en los artículos 555 y 556. En este caso la anchura no podrá exceder de 10 metros.”*

## **2. SERVIDUMBRE DE PASO EN LA PROPIEDAD HORIZONTAL**

### **2.1: Regulación en la Ley de Propiedad Horizontal**

La servidumbre no queda recogida en la Ley de Propiedad Horizontal en el sentido propio del derecho real del Código Civil, sino que está regulada en el sentido del derecho de uso puntual que una comunidad de propietarios puede realizar de un elemento privativo, o en determinadas ocasiones no de una forma puntual, sino definitiva, como la utilización de una parte del elemento privativo como si fuera común (artículo 9.c LPH).

Las comunidades de propietarios son una forma de propiedad especial, ya que en ellas existen propiedades individuales englobadas en una propiedad mayor que es la Comunidad y de la que son a su vez propietarios los dueños de los pisos que la componen; Y por ello es necesario distinguir los elementos privativos y los elementos comunes de dichas comunidades, ya que sobre ellos se pueden establecer servidumbres necesarias para dichos propietarios.

Para determinar las mayorías necesarias para imponer las servidumbres para una acción concreta sobre elementos comunes, debemos acudir a lo dispuesto en el artículo 17 de la LPH: en virtud del apartado tercero del citado artículo, *“el establecimiento o supresión de los servicios de ascensor, portería, conserjería, vigilancia u otros servicios comunes de interés general, incluso cuando supongan la modificación del título constitutivo o de los estatutos, requerirá el voto favorable de las 3/5 partes del total de los propietarios que, a su vez, representasen las 3/5 partes de las cuotas de participación”*.

Si la servidumbre intenta superar barreras arquitectónicas, el apartado segundo por su parte, matiza que *“si en el inmueble existen minusválidos, la realización de obras o el establecimiento de nuevos servicios comunes que tengan por finalidad la supresión*

*de barreras arquitectónicas que dificulten el acceso o movilidad de personas con minusvalía, incluso cuando impliquen la modificación del título constitutivo o de los estatutos, requerirá el voto favorable de la mayoría de los propietarios que, a su vez, representen la mayoría de las cuotas de participación*". Pero si la servidumbre afecta a elementos privativos, según la jurisprudencia más reciente del TS es necesario el consentimiento del propietario a quien afecten estas obras para que se puedan realizar válidamente, porque al fin y al cabo se está disponiendo de una parte de su propiedad.

## **2.2: Distintas posibilidades**

### ***A) Servidumbre de andamiaje***

El precepto que la contiene es el art 569 CC: *“Si fuere indispensable para construir o reparar algún edificio pasar materiales por predio ajeno, o colocar en él andamios u otros objetos para la obra, el dueño de este predio está obligado a consentirlo, recibiendo la indemnización correspondiente al perjuicio que se le irroque”*.

La constitución de esta servidumbre pivota sobre el concepto de la indispensabilidad<sup>10</sup>, tal y como dice Muñoz Mendo, siendo lo indispensable el paso y no la obra a ejecutar en el edificio, y guardando relación lo indispensable con la necesidad. Pero el término indispensable del artículo 569 del Código Civil no puede entenderse de modo absoluto, pues debe ceder ante posibles medidas correctoras propuestas por el dueño del predio sirviente antieconómicas en relación con lo que se discute, extraordinariamente molestas o de ejecución compleja hasta el punto de exceder lo accesorio de lo principal. En resumidas cuentas, y tal y como se extrae de la Audiencia Provincial de Cantabria, en su Sentencia de 1 de abril de 2008<sup>11</sup>, el término «indispensable» que utiliza el citado artículo ha de ser entendido como contrario a lo innecesario, incluyendo una regla de proporcionalidad entre el sacrificio que se impone el dueño del suelo en que se han de colocar transitoriamente los apoyos y el beneficio que pueda reportar al que realiza la obra, en términos de mayor facilidad, seguridad y rapidez en su ejecución.

---

<sup>10</sup> MUÑOZ MENDO, P., “Servidumbre de andamiaje”, *Diario La Ley*, Nº 7180, Sección Dossier, 22 de Mayo de 2009, Año XXX, Editorial LA LEY.

<sup>11</sup> Sentencia de la Audiencia Provincial de Cantabria, ROJ 375/2008, (Sección 2.ª), de 1 de abril de 2008, CENDOJ.

A la servidumbre que nos ocupa, según Martí Martí, le son de aplicación los principios recogidos en los artículos 565 y 566 del CC; es decir, que el contenido de la misma debe ser lo menos perjudicial posible para el predio sirviente<sup>12</sup> siempre que baste para satisfacer el requisito de la indispensabilidad. Todo ello queda perfectamente recogido al final de la redacción del artículo 569 del Código Civil: “... *recibiendo (el dueño del predio que consiente el paso) la indemnización correspondiente al perjuicio que se le irroque*”.

La cuestión que se plantea es la de si nos encontramos ante una indemnización que constituye un requisito previo a la ocupación temporal de la finca que consistiría en un precio de alquiler, o si, por el contrario sería una consecuencia de la ocupación, siendo únicamente exigible por la causación de perjuicios que excedan de las típicas molestias propias de la ocupación temporal de la finca.

La respuesta a esta cuestión proviene de la naturaleza del derecho reconocido en el artículo 569 del Código Civil: Así, de sostenerse que se trata de una genuina servidumbre legal de paso quedaría sometida al requisito previo de la “justa indemnización” por la constitución forzosa o legalmente necesaria de la servidumbre (tal y como se prevé en el art. 564 del CC) consistente en un precio de alquiler.

Por el contrario, de mantenerse que se trata de una limitación legal del dominio de los predios por razón de la buena vecindad no concurriría el requisito previo del pago de un precio de alquiler y ello porque, a diferencia de las servidumbres, las limitaciones legales por razón de vecindad se caracterizan por la “reciprocidad” de la que se deriva que las normales incomodidades por la ocupación temporal de la finca son de obligada tolerancia sin cobrar nada por ello, por exigencia de la propia convivencia vecinal, sin perjuicio de una posterior indemnización a que pueda dar lugar la ocupación temporal, si, por su intensidad o duración, las molestias a que dará lugar rebasaran las usualmente tolerables en una normal convivencia entre vecinos.

---

<sup>12</sup> MARTI MARTI, J., “las servidumbres derivadas de la propiedad horizontal”, *Diario La Ley*, 4 de septiembre de 2006. Revista “Administración rústica y urbana”, Enero 2007.

Para dar respuesta a esta cuestión, me apoyaré en lo dispuesto en la Sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid de 16 de julio de 2013<sup>13</sup> en virtud de la cual la verdadera naturaleza del derecho reconocido en el artículo 569 del Código Civil no es el de una servidumbre legal de paso sino una limitación legal del dominio de los predios por razón de vecindad.

Finalmente, considero oportuno relacionar dicha servidumbre con lo que la LPH dispone: Como tiene establecido la jurisprudencia del Tribunal Supremo y Audiencias Provinciales, de la interpretación del art 9.1 c) en relación con el art. 9.1 d), debe entenderse que existe una obligación por parte de los propietarios de consentir que el piso o local, a pesar de ser privativo, pueda ser utilizado por la Comunidad de Propietarios para instalar los sistemas de andamiaje mediante los que se van a ejecutar los trabajos aprobados. Cabría citar, a modo de ejemplos, el apoyo de andamios en balcones para el retoque de fachadas; el arreglo de tejados desde el piso o cuarto trastero inferior, etc. UN claro ejemplo de ello serían los supuestos de paso por el último piso o la buhardilla privativa para tener acceso a la falsa o espacio bajo cubierta, para el arreglo de goteras del tejado, que es el caso más común de Paso transitorio, junto con el arreglo de líneas telefónicas; antenas de televisión, etc.

La SAP Toledo de 15 de marzo de 2002<sup>14</sup>, define también el contenido de la servidumbre que nos ocupa al calificarla como limitación legal del dominio privado de los predios, por razones de interés privado o de buena vecindad, limitación que sería temporal, parcial y meramente transitoria. En la limitación temporal para el paso de operarios, el concepto no es nuevo, pues ya antiguamente se preveía el paso por el fundo ajeno con motivo de las construcciones o reparaciones en los arts. 565 y 566 del Código Civil.

En ambos casos, la limitación del dominio ajeno se debe llevar a cabo con el máximo respeto de los derechos y facultades del gravado, procurando que la merma de éstas sea lo más leve y breve posible. En cuanto a la indemnización, habrá de estar en consideración a la duración de las obras, la gravosidad de la servidumbre y debe cubrir los desperfectos que se ocasionen.

---

<sup>13</sup> Sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid, ROJ 12671/2013, (sección 21ª,) de 16 de julio de 2013, CENDOJ.

<sup>14</sup> Sentencia de la AP de Toledo, ROJ 322/2002, (Sección 1.ª), de 15 de marzo de 2002, CENDOJ.

Queda por tanto configurada la obligación de permitir la colocación del andamio en su base, puntos de anclaje laterales o parte superior para andamio colgante, al propietario del elemento privativo que haya sido elegida por la empresa o técnico que debe llevar a cabo la actuación de reparación o rehabilitación. En ese mismo piso o local, o en cualquier otro, puede imponerse la entrada y paso de operarios a ese fin, y durante todo el tiempo que perdure la obra en interés comunitario, denominándola «*servidumbre de paso de operarios*».

### ***B) Servidumbre de paso permanente, o de tránsito***

Dentro de la genérica servidumbre de paso, se encuentra la que nos ocupa, esto es, la llamada permanente; cuya relevancia radica más que en el tránsito ininterrumpido de personas, animales o vehículos, en la fijación de una vía privativa a favor del predio dominante. Así, el art. 564 CC establece que, si la servidumbre de paso "*se constituye de manera que pueda ser continuo su uso para todas las necesidades del predio dominante estableciendo una vía permanente, la indemnización consistirá en el valor del terreno que se ocupe y en el importe de los perjuicios que se causen en el predio sirviente*".

Queda regulada en los artículos 564 a 570 CC, y en resumidas cuentas, se constituye a favor de una finca situada entre otras ajenas que le impiden el acceso directo a un camino público. La finca que no posea esta salida será el predio dominante; y la que permitirá el paso hasta el camino público a las personas que procedan de la finca cerrada, será el predio sirviente. El paso se concederá por el punto menos perjudicial para el o los predios sirvientes, procurando que la distancia sea la más corta posible entre el predio dominante y el camino público. Como regla general, el dueño del predio sirviente tendrá que ser indemnizado por el del predio dominante, pero si esta finca ha sido adquirida por venta, permuta o partición, y ha quedado enclavada entre las del vendedor, permutante o copartícipe, al convertirse sus fincas en predio sirviente no tendrá derecho a la indemnización, salvo que se hubiera pactado lo contrario.

En tema de Propiedad Horizontal, al planificarse la construcción como colectiva, es difícil que se produzca el supuesto de hecho. Quizá podría darse con ocasión de dar salida a locales, depósitos o garajes de nueva apertura.

A continuación, en el siguiente punto pasaremos a examinar la aplicación de este paso permanente.

### **3. PROPIEDAD HORIZONTAL: SUPUESTO DE HECHO DE LAS SERVIDUMBRES DE PASO EN EL EDIFICIO**

#### **3.1: Generalidades**

El hecho de llevar a cabo obras en interés de una Comunidad de Propietarios puede encontrarse con la oposición por parte de un propietario ante la ocupación de parte de su terraza para la colocación del andamio necesario para ese fin. La jurisprudencia soluciona el conflicto entre la propiedad privada y el interés comunitario imponiendo una servidumbre temporal. Por tanto, la colocación de andamios y el paso de operarios en elemento privativo pueden provenir de la imposición judicial de una servidumbre, o bien otra solución a tener en cuenta será la privación de un espacio privativo para la colocación del ascensor en la finca.

En las servidumbres derivadas de la Propiedad Horizontal, el problema viene causado por la intervención comunitaria en la rehabilitación de fachadas, obras estructurales y mejoras en los edificios, encontrando dichas intervenciones la primera dificultad en la aprobación de los acuerdos por parte de las Juntas de Propietarios y, una vez aprobados los acuerdos con el quórum pertinente, en el reparto del presupuesto entre los propietarios que conforman la Comunidad, atendiendo éstos los gastos necesarios para esa actuación extraordinaria.

No obstante, si lo anteriormente explicado se logra llevar a cabo sin problemas, puede surgir una última dificultad, esto es, la negativa del vecino-propietario del entresuelo o ático a dejar pasar los operarios para que puedan trabajar ya que, en este caso, la Comunidad de Propietarios se encuentra con que la negativa al acceso de la vivienda por parte de un propietario puede impedir la ejecución de los trabajos aprobados en Junta para los que se cobró la oportuna partida presupuestaria comunitaria.

Por otro lado, y una vez introducida la cuestión que nos aborda, esto es, los numerosos problemas que surgen en las Comunidades de Propietarios, y que normalmente dan lugar a la fijación de servidumbres en la Propiedad Horizontal, considero relevante hacer hincapié en la regulación contenida a tal efecto en la Ley de Propiedad



Horizontal. Dicha ley, incluyó, entre las obligaciones de cada propietario relacionadas en el art. 9.1.c), las de: « *Consentir en su vivienda o local las reparaciones que exija el servicio del inmueble y permitir en él las servidumbres imprescindibles requeridas para la realización de obras, actuaciones o la creación de servicios comunes llevadas a cabo o acordadas conforme a lo establecido en la presente Ley, teniendo derecho a que la comunidad le resarza de los daños y perjuicios ocasionados.* ». Como podemos ver, el propietario está obligado a consentir en su vivienda o local las reparaciones que exija el servicio del inmueble, así como a permitir en él las servidumbres imprescindibles requeridas para la creación de servicios comunes de interés general acordados conforme a lo establecido en el art. 17, teniendo derecho a que la comunidad le resarza de los daños y perjuicios ocasionados.

Al hilo de lo anterior, debo hacer referencia a las servidumbres en interés privativo, pues la pretensión de la actuación puede surgir por parte del propietario de un piso o local que requiere ocupar elementos comunes para la instalación de elementos que le son básicos para el aprovechamiento del uso que tiene configurado. El derecho del propietario a constituir esa servidumbre tiene su origen en el art. 7.1 de la LPH, cuando permite al propietario del piso o local la modificación de elementos arquitectónicos, instalaciones y servicios de aquél.

La más utilizada es la «servidumbre de antena», en virtud de la cual el titular de la licencia administrativa y autorización de montaje por el Ministerio de Transportes, Turismo y Comunicaciones puede instalar la antena de radioaficionado sin necesidad de expresa autorización de la Comunidad de Propietarios, al configurarse como una nueva forma de servidumbre, esta vez siendo el edificio el «predio sirviente».

En lo que respecta a las servidumbres necesarias para la instalación del ascensor, en este caso el supuesto de hecho lo constituiría la instalación un ascensor cuyo proyecto invade una pequeña superficie de uno de los locales del edificio para la instalación del hueco y caja del ascensor. En estos supuestos, la Comunidad de Propietarios ha entendido que debe ser de aplicación el art. 9.1 c) de la LPH, pudiendo esta imponer la cesión de unos metros cuadrados del local, necesarios para la instalación del hueco y caja del ascensor, con la correspondiente contraprestación al dueño del local o bien cediéndole los mismos metros cuadrados en otro lugar común.

Por tanto, la pretensión comunitaria en caso de la instalación de ascensor es la privación definitiva de unos metros cuadrados de local, que de privativos pasarían a ser comunitarios, con la consiguiente traslación del dominio y afectación de la propiedad privativa, que por la pretensión comunitaria se ve afectada e incluso limitada, en unos metros cuadrados que son extraídos del dominio privado del dueño del local.

### **3.2: Servidumbre sobre elementos del inmueble**

La propiedad horizontal recae sobre los edificios cuyos propietarios ostentan la titularidad privativa de determinados elementos, que denominaremos elementos privativos (pisos, locales trasteros, etc.), y la titularidad común sobre otros elementos o servicios para el disfrute conjunto del inmueble, que denominaremos elementos comunes.

#### ***A) Elementos comunes y privativos***

##### *a) Privativos*

Se refieren a ellos de modo enunciativo el artículo 396 del CC y el 3 de la LPH<sup>15</sup>. En cuanto a los derechos relacionados con los mismos, podríamos destacar los siguientes:

\* No cabe la disposición separada sobre los elementos comunes, el cual queda plasmado en el último párrafo del artículo 3 de la LPH.: " *Cada propietario puede libremente disponer de su derecho, sin poder separar los elementos que lo integran y sin que la transmisión del disfrute afecte a las obligaciones derivadas de este régimen de propiedad.*".

El párrafo tercero del art. 396 CC. señala que "*en caso de enajenación de un piso o local, los dueños de los demás, por este solo título, no tendrán derechos de tanteo ni de retracto.*" La frase "por este solo título" hay que entenderla referida a que los mencionados derechos no surgirán por la simple enajenación de un piso o local. No obstante, sí cabe la creación de aquellos derechos si los mismos han sido establecidos en el título constitutivo o en los estatutos que rijan el inmueble.

Finalmente, hay una serie de obligaciones que surgen con respecto de estos elementos:

---

<sup>15</sup> CLIMENT GALLART, J.A., "Elementos comunes y elementos privativos", *Noticias Jurídicas*, Junio 2011.

> Respecto de los propietarios y de la comunidad, estos no pueden perjudicar los derechos de otros propietarios, ni de la comunidad en general, al modificar los elementos arquitectónicos, instalaciones o servicios de su piso o local (art. 7.1. LPH.).

> En cuanto a las actividades prohibidas, no se pueden llevar a cabo en los pisos o locales "*actividades prohibidas en los estatutos, que resulten dañosas para la finca o que contravengan las disposiciones generales sobre actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas*", en virtud del artículo 7.2 LPH.

> En lo que a la conservación del piso o local respecta, el artículo 9.1 b) LPH establece que, "*los propietarios han de mantener en buen estado de conservación su propio piso o local e instalaciones privativas, en términos que no perjudiquen a la comunidad o a los otros propietarios, resarciendo los daños que ocasione por su descuido o el de las personas por quienes deba responder*".

En este último apartado de obligaciones, también debemos atender a lo que el artículo 9.1.c) establece: el propietario "*debe consentir en su vivienda o local las reparaciones que exija el servicio del inmueble y permitir en él las servidumbres imprescindibles requeridas para la realización de obras, actuaciones o la creación de servicios acordadas conforme a lo establecido en la presente Ley, teniendo derecho a que la comunidad le resarza de los daños y perjuicios ocasionados.*"

Por su parte, el apartado d) de ese mismo artículo señala que los propietarios tienen la obligación de "*permitir la entrada en su piso o local a los efectos prevenidos en los tres apartados anteriores*"; es decir, para mantener en buen estado las partes comunes y las privativas, y para establecer servicios comunes de interés general. Deben contribuir además a los gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble, así como sus servicios, cargas y responsabilidades que no sean susceptibles de individualización. (artículo 9.1.e) LPH).

#### *b) Comunes*

Son aquellos elementos o servicios de un edificio, que ya sea por su naturaleza objetiva (como por ejemplo las zonas ajardinadas), o bien porque así han sido destinados como elementos comunes (como es el caso de la vivienda del portero), son necesarios para el adecuado uso y disfrute del edificio y de cada uno de los elementos

privativos que lo componen (art. 396 CC). Por tanto los elementos comunes están afectos al uso o utilización de los copropietarios y son aquellos espacios que no están atribuidos privativamente.

Pero la LPH no recoge de forma detallada estos elementos: Se hace referencia a los mismos en su artículo 3, que a su vez remite a lo dispuesto en el artículo 396 CC que sí los enumera, y concretamente establece que son todos los necesarios para el adecuado uso y disfrute del edificio, tales como:

- \* El suelo, vuelo, cimentaciones y cubiertas;
- \* Elementos estructurales;
- \* Las fachadas, con los revestimientos exteriores de terrazas, balcones y ventanas, incluyendo su imagen, los elementos de cierre que las conforman y sus revestimientos exteriores;
- \* El portal, las escaleras, porterías, corredores, y los recintos destinados a ascensores, depósitos, o a otros servicios o instalaciones comunes, incluso aquéllos que fueren de uso privativo;
- \* Los ascensores y las instalaciones para el desagüe y para el suministro de agua, gas o electricidad;
- \* Las de agua caliente sanitaria, calefacción, aire acondicionado, ventilación o evacuación de humos; las de detección y prevención de incendios;
- \* Las de portero electrónico y otras de seguridad del edificio, así como las de antenas colectivas y demás instalaciones para los servicios audiovisuales o de telecomunicación, todas ellas hasta la entrada al espacio privativo;
- \* Las servidumbres y cualesquiera otros elementos materiales o jurídicos que por su naturaleza o destino resulten indivisibles.

No obstante, la anterior enumeración no constituye un *numerus clausus* de elementos, sino que puede haber más, con la única condición de que aparezcan reflejados en el título constitutivo de la propiedad horizontal del edificio, pudiendo además configurarse algunos de dichos elementos comunes como privativos, siempre y cuando aparezcan así determinados en el Título constitutivo.

Para apoyar lo anteriormente explicado, me serviré de dos sentencias: Por un lado, la sentencia del Tribunal Supremo de 24 de febrero de 1994<sup>16</sup>, el cual estimó que *“una buhardilla tenía el carácter de elemento común, señalando cualidad que sin duda tienen, al no haberse descrito como susceptibles de aprovechamiento independiente ni asignárseles cuota de participación en la comunidad, con lo que quedan especialmente adscritos al servicio de todos los propietarios singulares mientras no se produzca una desafectación, que aquí no concurre [...]”*

Otro caso sería el descrito en la Sentencia de 2 de junio de 2.006 de la Audiencia Provincial de Madrid<sup>17</sup> según la cual: *“En la propiedad horizontal, cada copropietario es dueño de cuanto privativamente se le atribuye en el Título constitutivo, perteneciendo todo lo restante, entre lo que se encuentran los elementos reivindicados, a la Comunidad de Propietarios y para su uso o utilización conjunta [...]”*

Por otro lado, en del artículo 7.1.2º LPH, ningún propietario podrá alterar los elementos comunes, y en caso de considerar necesario efectuar reparaciones urgentes deberá comunicárselo al administrador de forma inmediata. La prohibición que recoge el mencionado artículo, consagra el principio contenido en el artículo 397 del Código Civil respecto a la comunidad en general, al decir que: *“ninguno de los condueños podrá, sin consentimiento de los demás, hacer alteraciones en la cosa común, aunque de ellas pudieran resultar ventajas para todos”*.

Ejemplo de lo anterior sería lo contenido en la Sentencia del TS de 16 de marzo de 2016,<sup>18</sup> donde el propietario de un local de negocio, que pretende dedicarlo a un bar restaurante, solicita la nulidad del acuerdo de la junta de propietarios, por el que no se le autoriza a realizar las obras necesarias para la instalación de tubos de extracción de humos. La sentencia considera correcta la decisión efectuada por la junta de propietarios, y el motivo esgrimido consiste en que las exigencias normativas en materia de mayorías deben ser interpretadas de modo flexible cuando se trata de locales

---

<sup>16</sup> Sentencia del TS, ROJ 1200/1994, (Sección 1ª), Sala de lo Civil, Madrid, 24 de febrero de 1994, CENDOJ.

<sup>17</sup> Sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid, ROJ 9450/2006, (Sección 11ª), de 2 de junio de 2006, en referencia a la Sentencia del TS de 12 de noviembre de 1969, CENDOJ.

<sup>18</sup> Sentencia del Tribunal Supremo, ROJ 1206/2016, Sala de lo Civil, Madrid, 16 de marzo de 2016, CENDOJ.

comerciales situados en edificios en régimen de propiedad horizontal. Con ello se pretende evitar que la aplicación rigurosa de la Ley de Propiedad Horizontal impida a los titulares y arrendatarios de locales de negocio explotar su empresa. La reciente Jurisprudencia ha fijado como únicos límites a la citada autonomía de la voluntad, los recogidos en el artículo 7.1 LPH, esto es, que las obras en los locales genéricamente autorizadas en el Título no menoscaben o alteren la seguridad del edificio, su estructura general, su configuración exterior o perjudique los derechos de otro propietario.

Sin embargo, esta interpretación encuentra sus límites en lo dispuesto imperativamente en el artículo 7.1 de la LPH, entre los que se encuentran que la obra proyectada no perjudique los derechos de los otros propietarios. En el presente caso, esto es lo que sucede, pues aun teniendo en cuenta que la instalación del tubo de extracción de humos no afecta estéticamente al patio interior de la finca y no reporta coste alguno para el resto de los propietarios, su realización conllevaría la constitución de una servidumbre sobre un elemento común que no podría usarse por los restantes propietarios; perjudicándoles su derecho, y las posibilidades de actuación futura a las que dicho elemento común, actualmente en desuso, pudiera servir en beneficio del conjunto de los propietarios del inmueble.

Además, de entre los derechos y obligaciones derivados de los elementos comunes, me parece necesario destacar los siguientes:

\* Derechos de propiedad y de uso y disfrute: el uso y disfrute es un derecho fundamental que ostenta todo propietario de un piso o local en un edificio de régimen de propiedad horizontal, aunque se encuentra limitado, ya que es compartido por todos los propietarios. Cada propietario debe respetar las instalaciones generales de la comunidad y demás elementos comunes haciendo un uso adecuado de los mismos y evitando que se causen daños (art. 9.1. a) LPH.).

\* Obras de alteración en elementos comunes: Ningún propietario puede alterar los elementos comunes, y si advirtiese la necesidad de llevar a cabo reparaciones urgentes deberá comunicarlo de forma inmediata al administrador. (Art. 7.1.2º LPH)

\* Reparaciones del inmueble y las servidumbres: Dicha obligación encuentra su apoyo en el artículo 9.1.c) LPH, según el cual el propietario debe consentir en su vivienda las

reparaciones que exija el servicio del inmueble permitiendo que se creen en él las servidumbres necesarias para que se creen servicios comunes de interés general.

*c) Las infraestructuras comunes*

A lo anterior se añade la previsión del artículo 9.1.d) LPH, ya que los propietarios deben "*permitir la entrada en su piso o local a los efectos prevenidos en los tres apartados anteriores*"; es decir, para mantener en buen estado las partes comunes y las privativas, así como para establecer servicios comunes de interés general.

\* Infraestructuras comunes de telecomunicación, obligación que recoge el artículo 17.1.2º de la LPH., el cual, en resumidas cuentas establece que no podrá repercutirse por parte de la comunidad el coste de la instalación de infraestructuras comunes a aquellos propietarios que no hayan votado a favor de dicha instalación. Si estos posteriormente quieren disfrutar de las referidas infraestructuras, podrán hacerlo pagando el coste correspondiente de las mismas.

Por otro lado, y al hilo de lo anteriormente explicado, me parece relevante hablar sobre la desafectación de los elementos comunes, la cual sucede cuando un elemento común pierde esa calificación convirtiéndose en privativo. Tal desafectación solo puede operar respecto de los elementos comunes por destino o adscripción voluntaria al servicio común de todos o algunos de los elementos privativos. No obstante, debemos tener en cuenta que la autorización por la Junta de Propietarios para un uso particular exclusivo de un elemento común no produce desafectación del mismo.

También es posible atribuir el uso exclusivo de un elemento común, si se contienen normas al respecto en el título constitutivo de este régimen de propiedad, atribuyéndose el disfrute y uso privado exclusivo de un elemento común a uno de los condóminos. Si no se estableció nada en el título constitutivo los copropietarios pueden conceder el uso y disfrute de un determinado elemento común, siempre que haya unanimidad.

Un ejemplo de ello quedaría recogido en la STS de 30 de Diciembre de 2015,<sup>19</sup> donde el supuesto de hecho consiste en una terraza que se encuentra inscrita en el Registro de la Propiedad como elemento privativo pero a la par constituye parte de la cubierta del

---

<sup>19</sup> Sentencia del Tribunal Supremo, ROJ 5805/2015, Sala de lo Civil, Madrid, 30 de Diciembre de 2015, CENDOJ.

edificio, sobre la que se han llevado a cabo reparaciones, concretamente obras de impermeabilización y estanqueidad de la cubierta. Los vecinos reclaman que ya que esa terraza es un elemento común de destino, que se ha convertido en privativo por desafectación, y en el edificio se han producido daños debido al mal estado de la cubierta de esa terraza, sean sus propietarios los que la arreglen, y no todos los vecinos.

Pero, pese a que las terrazas cuando a su vez son cubierta del edificio, constituyen un elemento común de un edificio (véanse al respecto las sentencias del Tribunal Supremo de 8 de abril de 2011, Rc. 620/2007 y de 18 de junio de 2012, Rc. 1541/2009.), no lo son las cubiertas de las mismas, y por tanto obedeciendo los daños al mal estado de la tela asfáltica y al deficiente sistema de seguridad del desagüe a través de la bajante, la naturaleza común de esos elementos, por ser estructurales en la comunidad de propietarios, conlleva necesariamente que su reparación no sea propia del titular de la terraza, elemento privativo por dominio o por uso.

\* Servidumbre sobre agua y desagües: En lo que a desagües respecta, el CDFa considera ocioso reproducir la regulación histórica sobre desagüe de edificios por ser semejante a la del artículo 586 CC<sup>20</sup>, el cual se refiere a la misma como *“El propietario de un edificio está obligado a construir sus tejados o cubiertas de manera que las aguas pluviales caigan sobre su propio suelo o sobre la calle o sitio público, y no sobre el suelo del vecino. Aun cayendo sobre el propio suelo, el propietario está obligado a recoger las aguas de modo que no causen perjuicio al predio contiguo.”*.

En lo que respecta a la servidumbre sobre agua, es decir, de acceso a red general el artículo 581 CDFa la explica, y establece que *“1. El titular de una finca que carezca de conexión a una red general de saneamiento o suministradora de agua, energía, tecnologías de la información y las comunicaciones u otros servicios, tiene derecho a exigir la constitución forzosa de servidumbre de acceso a la red, pagando la correspondiente indemnización.*

*2. La servidumbre solo puede exigirse cuando la conexión a la red general no pueda realizarse por otro sitio sin gastos desproporcionados.*

---

<sup>20</sup> SERRANO GARCÍA, J.A., “La reforma aragonesa del Derecho civil patrimonial”, Texto base de la intervención del autor en el Seminario sobre «Derecho civil patrimonial aragonés», organizado por la Institución Fernando el Católico (Diputación de Zaragoza), bajo la dirección del Prof. Delgado Echeverría y coordinado por la Prof. Bayod López, Zaragoza 26 y 27 de mayo de 2011.



3. *El acceso debe darse por el punto menos perjudicial para las fincas gravadas y, si es compatible, por el más beneficioso para la finca dominante, con respeto, en todo caso, de las disposiciones legalmente aplicables al tipo de red de que se trate.*”

\* Acceso a telecomunicaciones, red eléctrica: La Ley 54/1997, de 27 de noviembre del Sector Eléctrico, regula en sus artículos 56 y siguientes la servidumbre de paso para red eléctrica, la cual se configura como una servidumbre legal<sup>21</sup>. Esta servidumbre se enmarca en las denominadas "servidumbres de empresa", habida consideración que se trata de un gravamen que se establece en beneficio de una empresa de producción, transformación, transporte o distribución de energía eléctrica.

Dentro de ella, podemos hacer una distinción: si la servidumbre aparece de forma automática ligada con un supuesto de hecho que la ley contempla, o bien si por el contrario la ley simplemente atribuye a una persona la facultad de exigir su constitución, en cuyo caso la servidumbre no surge de forma inmediata, sino que se limita a conceder a una persona el derecho subjetivo que le faculta para reclamar su constitución, de manera que ésta se realiza por la constitución de un acto de concreción del mandato legal. Así pues, la servidumbre de paso de energía eléctrica (o de red eléctrica), comprende:

- > La servidumbre de paso aéreo, además del vuelo sobre el predio sirviente, el establecimiento de torres, postes, o apoyos fijos para la sustentación de cables conductores de la energía.
- > La de paso subterráneo comprende la ocupación del subsuelo por los cables conductores, a la profundidad y con las características que señale la legislación urbanística aplicable.

En ambos casos existe un derecho de paso o acceso y la ocupación temporal de terrenos u otros bienes necesarios para la vigilancia, construcción, reparación y conservación de las instalaciones. Todo ello corre a cargo de la empresa distribuidora de energía eléctrica, la cual queda obligada a indemnizar los daños que pueda ocasionar sobre cualquier clase de bienes durante la duración de los trabajos indicados.

---

<sup>21</sup> PERNAS, B., “La servidumbre de paso de energía eléctrica”, *Revista agropecuaria*, ISSN 0002-1334, N° 819, 2000, p. 692.

No obstante, hay determinados lugares en los que no puede interponerse la servidumbre de paso para las líneas de alta tensión, y estos lugares serían, los edificios y sus patios; centros escolares; campos deportivos; jardines y huertos cerrados (cuya extensión sea inferior a media hectárea); anejos a viviendas que ya existan al tiempo de decretarse la servidumbre. Tampoco puede imponerse esta servidumbre a ninguna propiedad si la línea de alta tensión puede instalarse sobre terrenos de dominio público, o siguiendo linderos de finca de propiedad privada, siempre que la variación del trazado no sea superior a la que reglamentariamente se determine.

Como es evidente, aunque esta servidumbre afecte a un terreno que a su vez tenga dueño, este puede, sin ningún problema, cercar o edificar sobre dicho terreno siempre que deje a salvo la servidumbre, y siempre que sea autorizado por la Administración competente. El dueño también puede solicitar el cambio de trazado de la línea, en cuyo caso correrán a su cargo los gastos que ello ocasione. No obstante, si la variación surge como consecuencia de proyectos aprobados por la Administración, será esta la que pague el coste de la variación.

En definitiva, no existe una servidumbre legal forzosa de paso de energía eléctrica, pues esta servidumbre únicamente puede establecerse por razones de utilidad pública, y mediante declaración en tal sentido por parte de la Administración, a favor de las empresas distribuidoras de energía eléctrica, pero no a favor de los particulares.

Por otro lado, en el caso de la servidumbre de acceso a telecomunicaciones, se impondrá para poder hacer pasar las conducciones a través de los diferentes predios intermedios<sup>22</sup>. Es la Ley General de Telecomunicaciones la que habilita a los operadores para ocupar la propiedad privada y el dominio público. En lo que respecta a la primera, esta únicamente puede ser ocupada cuando resulte estrictamente necesario para la instalación de la red en la medida prevista en el proyecto técnico presentado y siempre que no existan otras alternativas.

Esta ocupación puede llevarse a cabo mediante la expropiación forzosa o mediante la declaración de servidumbre forzosa de paso para la instalación de infraestructura de redes públicas de comunicaciones electrónicas. En estos casos, los operadores serían los

---

<sup>22</sup> FEMENINA RIBERA, C., Soriano Hernández, V. (2005). “*Deslindes y Servidumbres: El papel del Ingeniero Técnico en Topografía (II)*”, TOPOGRAFIA Y CARTOGRAFIA. XXII (127): p.17- 23.

beneficiarios en los expedientes que se tramiten, conforme a lo dispuesto en la legislación sobre expropiación forzosa.

El procedimiento más habitual para la ocupación de la propiedad privada consiste en buscar acuerdos con los titulares de las fincas e inmuebles que los operadores pretenden utilizar. Si no logran tales acuerdos en un inmueble, buscan otros, antes que iniciar un procedimiento administrativo de expropiación o servidumbre.

En lo que respecta al derecho de ocupación del dominio público, los operadores tendrán este derecho en la medida en que ello sea necesario para el establecimiento de una red pública de comunicaciones electrónicas, sin que en ningún caso los titulares del dominio público puedan establecer derecho preferente de acceso u ocupación de dicho dominio público en beneficio de un operador determinado o de una red concreta de comunicaciones electrónicas.

#### **4. TRATAMIENTO JURISPRUDENCIAL SOBRE LOS PROBLEMAS DE SERVIDUMBRES**

##### **4.1: Cesión de elemento privativo para el uso común.**

Se plantea la cuestión de si se puede exigir a un propietario la cesión permanente de una porción de su superficie privativa, previa indemnización, para instalar un servicio general necesario para la habitabilidad del inmueble.

Las Audiencias Provinciales tienen distintas posturas al respecto, por ejemplo la AP de Tarragona, en sentencia de 11 de noviembre de 2004<sup>23</sup> resuelve la cuestión, de manera contraria a la mayoría de dichas Audiencias: en primera instancia, estima la demanda, pero en apelación la Audiencia estima el recurso interpuesto por el propietario demandado, revocando la sentencia de primera instancia y desestimando la demanda planteada por la comunidad de propietarios. Su argumentación jurídica se basa en considerar que ocupar permanentemente una parte de un elemento privativo trasciende el concepto mismo de servidumbre, por lo que instalar un ascensor en superficie privativa implica una privación del derecho de propiedad, con la consiguiente modificación del título constitutivo de la comunidad de propietarios. Según esta sentencia, la propia Ley de Propiedad Horizontal no

---

<sup>23</sup> Sentencia AP Tarragona, ROJ 1719/2004, (Sección 1ª), de 11 de Noviembre de 2004, CENDOJ.

ampara expropiaciones privadas forzosas. El art. 11.3 establece que *«para todas aquellas innovaciones que hagan inservible alguna parte del edificio para el uso y disfrute de un propietario, se requerirá el consentimiento expreso de éste»*.

Pero la Jurisprudencia en esta materia no es uniforme: La SAP Vizcaya, de 30 marzo 2005<sup>24</sup>, entre otras, mantiene una postura contraria a las anteriores: en la demanda que interpone uno de los propietarios, se impugna por resultar perjudicial, el acuerdo sobre instalación de ascensor en el inmueble y constitución de una servidumbre sobre la propiedad del local del demandante efectuado por la comunidad de propietarios .

La demanda es desestimada en primera instancia, declarando el derecho que tiene la comunidad a ocupar la superficie de la lonja propiedad del actor, gravando dicho local con la servidumbre necesaria para la instalación del ascensor, declarando también el derecho del copropietario reconvenido a ser indemnizado por los daños y perjuicios ocasionados. La Audiencia de Vizcaya considera que *«la afectación del local privativo implica un perjuicio menor en derechos en relación con el ámbito solidario de incidencia en la calidad de vida y mejora del inmueble con la instalación del ascensor»*., pues la instalación de un ascensor es una innovación requerida para la adecuada habitabilidad del inmueble.

Por otro lado, el impugnante no ha probado *«la gravedad del acuerdo y el carácter indebido del perjuicio ocasionado»*, pues únicamente denuncia que no se han tenido en cuenta otras candidaturas que pudiesen impedir la afectación parcial de su propiedad, y la Audiencia replica que no se está imponiendo ninguna opción sino que, de la prueba pericial practicada, la alternativa presentada por la comunidad es la más viable.

Es cierto que, tal y como hemos visto, existen diversidad de opiniones entre las distintas Audiencias Provinciales, pero pese a ello, el Tribunal Supremo exige mayoría cualificada en todos los supuestos, además del consentimiento expreso del propietario afectado, salvo en los casos de minusvalía o personas mayores de 70 años en la Comunidad, lo cual se desprende de la Sentencia del TS 1206/2016, (Sección 1ª), Sala

---

<sup>24</sup> Sentencia AP Vizcaya, ROJ 885/2005, (Sección 3ª), de 30 marzo 2005, CENDOJ.

de lo Civil, de 16 de marzo de 2016, CENDOJ.<sup>25</sup> En lo que respecta a la indemnización al propietario, tanto el CC como la LPH establecen que “*se indemnizará al propietario afectado*”. No es fácil fijar una cantidad que compense la parte de propiedad de la que se le priva, siendo un claro ejemplo el caso del ascensor, donde la privación es total, pues este, una vez instalado, no va a desaparecer, por lo que el propietario en esos casos no recupera nunca esa parte de su piso de la que ha sido privado, por lo que se debe indemnizar en función del precio de mercado por metro cuadrado de que se le prive. No obstante, no existe un criterio fijado para dicho valor.

Otro caso distinto consiste en la necesidad de utilizar un espacio de uno de los pisos o locales de la Comunidad de Propietarios para realizar las obras necesarias para éstas, como para acceder al tejado o a otras instalaciones que estuvieran dentro de estos espacios, en cuyo caso basta con una mayoría cualificada de 3/5 de propietarios y cuotas de participación, ya que se trata de un simple derecho de paso y utilización del espacio privativo en un determinado periodo de tiempo o para realizar alguna obra puntual de acuerdo con el artículo 9.c de la Ley de Propiedad Horizontal, según el cual, el propietario tiene la obligación de permitir el acceso a su casa por una necesidad de la comunidad en este caso para unas determinadas obras. Cabe citar al respecto la Sentencia del TS nº 307/2013, Sala 1ª de lo Civil, de 9 de Mayo de 2013<sup>26</sup>,

---

<sup>25</sup> «[...] Asimismo, y con carácter general se debe tener en cuenta que el artículo 12 LPH en relación con la regla primera del artículo 17 LPH exige la unanimidad de la Junta de propietarios para adoptar acuerdos que impliquen una modificación de los elementos comunes, por constituir una modificación del título constitutivo. - Esta doctrina general ha de ser matizada por la jurisprudencia de esta Sala, que considera que tratándose de locales comerciales la posibilidad de realización de obras debe ser más amplia, bien porque la finalidad comercial de los locales comporte la necesidad de presentar una configuración exterior adecuada a su carácter y a la necesidad de facilitar el conocimiento de su existencia y de publicitar y hacer atractiva su actividad para los clientes y dicha modificación debe considerarse implícita en la finalidad comercial de los locales. - Al amparo de la falta de unanimidad de los propietarios, se pretendía en muchos casos impedir la aplicación de la norma que autorizaba la realización de determinadas obras recogida en el Título Constitutivo o en los Estatutos, por considerar que la exigencia del consentimiento unánime es una norma de derecho necesario que, como tal, no puede ser modificada por la voluntad de los particulares. La reciente Jurisprudencia ha fijado como únicos límites a la citada autonomía de la voluntad, los recogidos en el artículo 7.1 de la Ley de Propiedad Horizontal, esto es, que las obras en los locales genéricamente autorizadas en el Título no menoscaben o alteren la seguridad del edificio, su estructura general, su configuración exterior o perjudique los derechos de otro propietario [...]».

<sup>26</sup> «[...] Tratándose de locales comerciales la posibilidad de realización de obras debe ser más amplia, bien porque la finalidad comercial de los locales comporte la necesidad de presentar una configuración exterior adecuada a su carácter y a la necesidad de facilitar el conocimiento de su existencia y de publicitar y hacer atractiva su actividad para los clientes y dicha modificación debe considerarse implícita en la finalidad comercial de los locales. Esta Jurisprudencia pretende evitar que la aplicación rigurosa de la Ley de Propiedad Horizontal impida a los titulares y arrendatarios de locales de negocio explotar su

así como la Sentencia del TS de 16 de septiembre de 2015 (núm. 1617/2014), ambas recogidas en CENDOJ.

Al hilo de todo lo anterior, considero necesario, con Bellod-Fernández de Palencia, analizar la sentencia del TSJA de 1 de diciembre de 2009, y en particular, la servidumbre de paso<sup>27</sup>:

La parte demandante (S) alega que la titularidad de la servidumbre está acreditada por la existencia de un título del año 1790 en que se establecía su constitución y que por otro lado, aunque no existiese tal título, habría adquirido la servidumbre por usucapión debido a lo previsto en el artículo 147 de la Compilación del Derecho Civil de Aragón por existir signos aparentes del uso de la misma, concretamente una puerta, por mucho más tiempo que el que exigido por el artículo citado.

Por su parte, la parte demandada (Sociedad Mercantil Promociones M y G) considera que se ha extinguido la servidumbre en cuestión por no uso de la misma durante 20 años o por renuncia tácita, la cual se deduce de cambios efectuados por el dueño del predio dominante, así como de la creación de otros pasos que hacen imposible el uso de la servidumbre.

El Juzgado de Primera Instancia estima la demanda, considerando que la adquisición de la servidumbre se encuentra debidamente acreditada por un título del año 1790, y por considerar además que tal carga real era oponible al tercero adquirente al haber un signo exterior, concretamente un hueco en el muro, que la evidenciaba.

En el caso de la Audiencia, revoca la Sentencia del Juzgado de Primera Instancia, pues a su juicio no ha sido acreditada la constitución de la servidumbre en el título aportado, y además, al no estar dicha servidumbre inscrita en el Registro de la Propiedad, es inoponible a terceros. Un tercer motivo alegado por la Audiencia, radica en considerar

---

empresa. - Al amparo de la falta de unanimidad de la comunidad de propietarios, se pretendía en muchos casos impedir la aplicación de la norma que autorizaba la realización de determinadas obras recogida en el Título Constitutivo o en los Estatutos, por considerar que la exigencia del consentimiento unánime es una norma de derecho necesario que, como tal, no puede ser modificada por la voluntad de los particulares. La reciente Jurisprudencia ha fijado como únicos límites a la citada autonomía de la voluntad, los recogidos en el artículo 7.1 de la Ley de Propiedad Horizontal. [...]».

<sup>27</sup> BELLOD FERNÁNDEZ DE PALENCIA, E., «Comentario de la sentencia del TSJA de 1 de diciembre de 2009 sobre servidumbre de paso», en *Revista de Derecho Civil Aragonés* 16, editada en 2011, pp. 267-282.

la servidumbre extinguida porque no la usó el actor desde que compró el inmueble en el año 1999.

El Tribunal Superior de Justicia por su parte desestima el recurso de casación interpuesto por el demandante, absolviendo a la parte demandada, por considerar adquirida la servidumbre por usucapión, al existir un signo exterior que muestra su apariencia y al cumplirse los plazos previstos en el artículo 147 de la Compilación de Aragón. Ante tal apariencia, alega la imposibilidad de invocar la inoponibilidad frente a terceros de las cargas reales no inscritas, protección prevista en los artículos 13 y 34 de la Ley Hipotecaria.

También considera extinta la servidumbre adquirida por usucapión por cumplirse la causa prevista en el artículo 546, 3.º del Código Civil, debido a las modificaciones practicadas en el predio dominante, que por un lado, permiten el acceso a la vía pública por otros pasos y por otro, impiden el adecuado uso de la servidumbre por dejar menos de un metro como espacio hábil de paso.

Una vez fijados los hechos, y metiéndonos de lleno en el comentario que la profesora Bellod realiza sobre el tema que nos ocupa, debemos destacar que la cuestión a debatir se centra en la existencia o no de una servidumbre de paso y para el análisis del tema es relevante hacer las siguientes consideraciones:

- Es principio de Derecho que la propiedad se presume libre y que aquel que sostenga la existencia de limitaciones a la misma es quien debe probarlas.
- La servidumbre es un gravamen impuesto sobre un inmueble en beneficio de otro perteneciente a distinto dueño, lo que supone una limitación en el ejercicio de la propiedad, que debe ser acreditada por quien la alega.
- Los principios generales del derecho y la jurisprudencia del Tribunal Supremo aconsejan favorecer el interés y condición del predio sirviente por ser de interpretación estricta toda la materia relativa a imposición de gravámenes<sup>28</sup>.
- El principio de interpretación favorable al derecho de propiedad, solo prevalece en los casos dudosos.

---

<sup>28</sup> Sentencia del TS, ROJ 1639/2003, (Sala 1ª), de 11 de marzo de 2003, CENDOJ.

En el caso que nos ocupa, de la prueba practicada se desprende que hay un hueco en el muro divisorio entre las dos fincas, cerrado por un jergón, y que tanto su existencia como las obras llevadas a cabo con posterioridad, es lo único que ha quedado acreditado durante todo el procedimiento. Debemos acudir por tanto al criterio recogido en el artículo 532 del Código Civil para saber cuándo un signo exterior es aparente de servidumbre.

La doctrina extrae de la citada norma los siguientes requisitos:

- a) Se trata de un signo exterior que revela el uso y aprovechamiento de la servidumbre.
- b) Es necesario que el signo sea exterior, visible y suficientemente revelador de la existencia de la servidumbre. Sentencia del TS nº 7098/2008, (Sección 1ª), de 22 de diciembre de 2008, extraída de CENDOJ.<sup>29</sup>
- c) Únicamente deben incluirse los signos materiales y no simbólicos.
- d) Han de ser objetivos, esto es, deben ser capaces de revelar por sí solos la existencia de un derecho de servidumbre y el tipo de servidumbre del que se trata.
- e) Debe ser un signo permanente, rechazando los signos de carácter provisional.
- f) Los signos tienen que revelar el contenido exacto del derecho, así como su extensión y límites, de manera que de la observación de los mismos pueda deducirse cuál es el uso y aprovechamiento concreto que puede realizar el titular del derecho.

En este supuesto, el signo exterior consiste en un hueco realizado en el muro de piedra que delimita ambas fincas tapado por jergón metálico a modo de puerta. Ha quedado probado que, el hueco existente en el muro de mampostería, divisorio de las fincas de los causahabientes de las actuales partes, que posibilita el acceso desde la finca del demandado a la del demandante, ha sido voluntariamente construido.

Por tanto<sup>30</sup>, una vez acreditada la existencia del hueco en el muro, habrá que delimitar si es signo aparente de servidumbre, y si ha habido posesión efectiva: El hueco en

---

<sup>29</sup> «... El "signo exterior" ha de manifestar de forma inequívoca, permanente e instrumental a la existencia del gravamen. La sentencia de 15 marzo 1993 dice que "cuando los signos son ostensibles, permanentes y perfectamente exteriorizados, tal apariencia indubitada produce una publicidad en semejanza a la inscripción en el Registro" (ver asimismo SSTs de 18 noviembre 1992 y 17 octubre 2006 )...»



el muro, tapado con un jergón metálico y que no se abre a ningún camino, resulta difícil considerarlo signo aparente de servidumbre de paso de personas y caballerías, porque de la observación del mismo no se puede deducir que el somier sobre el hueco sea una puerta que se dedica al paso de aquéllas de carácter permanente.

Resulta muy importante en qué concepto se adquirió la posesión, porque por muy prolongados que sean los actos de paso, la posesión se sigue disfrutando en el mismo concepto en que se adquirió, salvo prueba en contrario. A lo anterior se añade el hecho de que, como el hueco no está abierto a un camino concreto, se entiende que el paso para acceder a la calzada pública será mudable. Por tanto, de existir servidumbre, no será aparente, al no ser el signo exterior, permanente, instrumental e inequívoco que revele objetivamente el uso de la servidumbre.

Por todo ello se concluye que, el hueco y el jergón pueden constituir un signo exterior de servidumbre pero no parece que pueda serlo aparente, pues no revela ni la existencia, ni el contenido exacto del derecho, así como su extensión y límites, y de la simple observación no se puede deducir qué uso concreto puede realizar el titular del derecho. Ello queda recogido en la Sentencia del TSJA nº4, sala de lo Civil, de fecha 20 de mayo de 2011,<sup>31</sup>

Para saber si se ha constituido o no servidumbre, debemos analizar si concurre alguno de los siguientes supuestos:

1. Adquisición mediante título constitutivo, es decir, por negocio jurídico o sentencia<sup>32</sup>, lo cual queda plasmado en la Sentencia de la A.P. Soria 129/2010, de 13 de octubre,

---

<sup>30</sup> BELLOD FERNÁNDEZ DE PALENCIA, E., «Comentario de la sentencia del TSJA ...», *cit.*, pp. 267-282.

<sup>31</sup> «... La servidumbre que se pretende no puede ser calificada de aparente (...). Ello es así por cuanto para poder calificarla de aparente es necesario que los signos estén inequívocamente en relación con el uso o aprovechamiento de la servidumbre. La equivocidad, es decir, la posible consideración de los signos a otros fines, excluye la apariencia, tal y como sanciona la Sentencia del TS de 25 de noviembre de 1905 al estimar que si bien un sendero resulta signo aparente del paso, solo lo será a nuestros efectos cuando revele de forma inequívoca que sirve para el paso de personas distintas al propietario...».

<sup>32</sup> «... El dominio sobre los bienes inmuebles se presume siempre libre de toda carga y por tanto la servidumbre de paso que limita tal derecho ha de ser acreditada por quien la reclama, estableciendo el artículo 539 del Código Civil que la servidumbre aparente y discontinua (como es la servidumbre de paso) sólo puede adquirirse por título y no por prescripción por el transcurso del tiempo, pudiendo suplirse el título por el reconocimiento del predio sirviente, por sentencia firme (artículo 540) o por concurrir la presunción de constitución por destino del padre de familia (artículo 541) ...».

extraída de Lex Nova: En el presente caso, el demandante presenta un título del año 1790, pero como no existe referencia expresa a las fincas del demandado en el título aportado al procedimiento, se excluye esta forma de adquisición. Por tanto, al no haber título, sólo sería posible la adquisición por usucapión a la que me referiré a continuación.

2. Adquisición por usucapión, donde debemos diferenciar si estamos ante una servidumbre aparente o no aparente. Como en este caso se ha considerado que de existir un signo revelador de servidumbre, será no aparente, pasaremos a analizar los requisitos que deben concurrir para adquirir por usucapión una servidumbre de signo no aparente:

Será necesaria para su adquisición por usucapión, la posesión con justo título y buena fe durante diez años entre presentes y veinte entre ausentes, tal y como establece el artículo 148 de la Compilación aragonesa. No obstante, en todo caso, su posesión inmemorial producirá los efectos de la prescripción adquisitiva.

Como no se ha acreditado que exista título, habrá que acudir a la posesión inmemorial, pacífica y no interrumpida como título habilitante de la servidumbre de paso hasta el momento en que se pretenda hacer valer como título para la adquisición de la servidumbre. En el caso que nos ocupa, de la prueba testifical se desprende que al menos hasta el año 1999 sí era utilizado el hueco del muro como paso a la finca del demandante.

Por tanto, teniendo en cuenta lo anterior, podría entenderse acreditada la posesión inmemorial como título de adquisición; pero tampoco es aplicable porque se exige que sea pacífica y no interrumpida, hasta el momento en que se pretenda hacer valer, y evidentemente no se cumple el primero de los dos requisitos, y en cuanto al segundo, se señala en la Sentencia que el paso no ha sido utilizado desde que el actor compró la finca.

Es por todo lo anteriormente explicado que el TSJA estima la pretensión del recurrente respecto de ser titular de servidumbre adquirida por usucapión, aunque igualmente estima la petición del recurrido al declarar extinguida tal carga real sobre su finca y en consecuencia, absuelve a la parte demandada, por lo que finalmente el recurso queda desestimado.

La estimación de la pretensión del recurrente en casación, se basa en la calificación del hueco del muro, tapado con el jergón, como elemento permanente que muestra apariencia de servidumbre y en el cumplimiento de los plazos de uso previstos en el art. 147 de la Compilación. Por tanto, debido a la existencia de la servidumbre aparente, esta será oponible a terceros, aun no constando su inscripción en el Registro de la Propiedad, sin que pueda ser invocada la protección prevista en los artículos 13 y 34 de la Ley Hipotecaria.

Pero señala el TSJA que el nuevo estado de los predios impide el uso de la servidumbre, por lo que desde el momento en que el actor construyó el muro, se produjo la causa de extinción de la servidumbre prevista en el artículo 546.3.<sup>a</sup> del Código Civil.

Así las cosas, concluye Bellod-Fernández de Palencia diciendo que, según el Tribunal Superior de Justicia, existió servidumbre de paso pero se extinguió, por lo que la parte demandada no está obligada a derribar las edificaciones que la impedían.

En tema de extinción, admitiéndose, en su caso, la adquisición de la servidumbre por usucapión, no es posible hablar de extinción por la causa tercera del artículo 546 del Código Civil («*Cuando los predios vengan a tal estado que no pueda usarse de la servidumbre...*»), como señala el Fallo, pues el acceso, aunque menos cómodo, sigue siendo posible, ya que, concretamente una persona puede pasar por una anchura de un metro para acceder al hueco, que es el signo exterior y que además, mantiene sus dimensiones.

## **5. CONCLUSIÓN**

El tema de las servidumbres me pareció muy interesante desde que estudié las mismas por primera vez, hace ya cinco años, en primero de carrera, de la mano del que es el director de este Trabajo de Fin de Grado, el profesor Miguel Luis Lacruz Mantecón. Es cierto que existen numerosas servidumbres, pero lo que ha hecho que me decante por las de paso, y más concretamente aún por las de paso dentro del régimen de Propiedad Horizontal, ha sido porque es un tema muy controvertido en la actualidad, pues como personas civilizadas que somos, vivimos en comunidades de propietarios, donde tenemos que convivir de la mejor manera posible, y para ello debe haber normas que regulen dicha convivencia, pues en el día a día surgen muchísimos problemas, de los cuales algunos de ellos han sido abordados a lo largo de este breve trabajo, como por

ejemplo la instalación de un ascensor que requiere realizar una obra que comprendería parte de la superficie privativa de un propietario, el cual tendría que cederla; o el caso de una terraza que antes era común y después ha pasado a ser privativa de uno de los propietarios, y sufre un desperfecto, pero la magnitud de este y a lo que afecta requiere que todos los propietarios contribuyan a subsanarlo, y no aquel vecino propietario real de dicha terraza.

Como digo, son muchos los problemas que surgen en las comunidades de propietarios, y con esta exposición he pretendido solventar algunos de ellos, a la par que trabajar sobre una materia que me fascina, como es el derecho civil, y dentro de este el derecho de bienes, dentro del cual una parte interesante son las servidumbres, además de otras materias como son los derechos reales de garantía.

# **BIBLIOGRAFÍA**

## **1. AUTORES CITADOS**

BELLOD FERNÁNDEZ DE PALENCIA, E., «Comentario de la sentencia del TSJA de 1 de diciembre de 2009 sobre servidumbre de paso», en Revista de Derecho Civil Aragonés 16, editada en 2011, pp. 267-282.

BELLOD FERNÁNDEZ DE PALENCIA, E., “Servidumbres: concepto, clases, caracteres, contenido de las servidumbres”, Derecho Civil patrimonial aragonés, grupo de investigación IDDA (S-29) de la DGA, que cuenta también con financiación de fondos FEDER, p. 137-151.

BIONDO BIONDI, “*las servidumbres*”, Editorial Comares, S.L., 1995, Granada, pp. 1080-1082.

CLIMENT GALLART, J.A., “Elementos comunes y elementos privativos”, Noticias Jurídicas, Junio 2011.

FEMENIA RIBERA, C., “Deslindes y Servidumbres: El papel del Ingeniero Técnico en Topografía (II)”, *Topografía y Cartografía*, XXII, Soriano Hernández, V. (2005), p. 17-23

FEMENINA RIBERA, C., Soriano Hernández, V. (2005). “Deslindes y Servidumbres: El papel del Ingeniero Técnico en Topografía (II)”, TOPOGRAFIA Y CARTOGRAFIA. XXII (127): p.17- 23.

LACRUZ BERDEJO, J.L., *Elementos de Derecho Civil*, t. III, 2ª edic., Bosch, 1991, p. 144.

MARTI MARTI, J., “las servidumbres derivadas de la propiedad horizontal”, Diario La Ley, 4 de septiembre de 2006. Revista "Administración rústica y urbana", Enero 2007.

MUÑOZ MENDO, P., “Servidumbre de andamiaje”, *Diario La Ley*, Nº 7180, Sección

Dossier, 22 de Mayo de 2009, Año XXX, Editorial LA LEY.

PERNAS, B., “La servidumbre de paso de energía eléctrica”, *Revista agropecuaria*, ISSN 0002-1334, N° 819, 2000, p. 692.

ROBLES LATORRE, P., “La usucapión de las servidumbres de paso en el Código Civil”, *Anuario de Derecho Civil*, núm. LVIII-2, Abril de 2005, p. 621-690.

SERRANO GARCÍA, J.A., “La reforma aragonesa del Derecho civil patrimonial”, Texto base de la intervención del autor en el Seminario sobre «Derecho civil patrimonial aragonés», organizado por la Institución Fernando el Católico (Diputación de Zaragoza), bajo la dirección del Prof. Delgado Echeverría y coordinado por la Prof. Bayod López, Zaragoza 26 y 27 de mayo de 2011.

VILLALVILLA ASENJO, H., “Los caminos y servidumbres públicas y sus titulares”, *Revista el Ecologista*, n°66, otoño de 2010, pág 52.

## **2. RECURSOS EN INTERNET**

<http://www.tuabogadodefensor.com/derecho-de-servidumbre/#>

Día 17-01-2016.

<http://www.eleconomista.es/Registros-Notariados/noticias/5620953/03/14/Cambio-de-gestor-social-e-incongruencia-con-el-asiento.html>

Inscripción servidumbres Registro Propiedad, día 5-02-2016.

<http://guiasjuridicas.wolterskluwer.es/Content/Documento.aspx?params=H4sIAA AAAAAEAO29B2AcSZYlJi9tynt SvVK1-B0oQiAYBMk2JBAEOzBiM3mkuwdaUcjKasqgcplVmVdZhZAzO2dvPfee--999577733ujudTif33 8 XGZkAWz2zkrayZ4hgKrIH9-fB8 IorZ7LPT33sHz-7u t69X3iZ101RLT b29k52Hmwc4APivPrp9X0zfUq -w8K5v8 wEBdMLoNQAAAA==WKE>

Acción negatoria servidumbres, día 20-02-2016.

<http://www.infoderechocivil.es/2014/03/servidumbre-paso.html>

Servidumbre paso permanente ganado, día 13-3-2016.

<http://www.encyclopedia-juridica.biz14.com/d/servidumbres-de-paso-para-ganado/servidumbres-de-paso-para-ganado.htm>

Servidumbre paso permanente ganado, día 13-3-2016.

<http://respuestasderecho.blogspot.com.es/2009/09/las-servidumbres-legales-en-el-codigo.html>

Servidumbre paso permanente ganado, día 13-3-2016.

<http://notasdejurisprudencia.blogspot.com.es/2013/09/civil-d-reales-servidumbres-de-paso.html>

Servidumbre de andamiaje, día 20-3-2016.

<http://www.consultaderecho.com/que-es-la-servidumbre-de-andamiaje/>

Servidumbre de andamiaje, día 20-3-2016.

<http://universojus.com/definicion/servidumbre-de-paso-permanente>

Servidumbre de paso permanente, día 11-04-2016.

<http://www.encyclopedia-juridica.biz14.com/d/servidumbre-de-paso/servidumbre-de-paso.htm>

Servidumbre de paso permanente, día 11-04-2016.

[http://guiasjuridicas.wolterskluwer.es/Content/Documento.aspx?params=H4sIAA AAAAAEAMtMSbF1jTAAAUMjU2NztbLUouLM\\_DxbIwMDCwNzAuwQQGZa pUt-ckhlQaptWmJOcSoABqf2sTUAAAA=WKE](http://guiasjuridicas.wolterskluwer.es/Content/Documento.aspx?params=H4sIAA AAAAAEAMtMSbF1jTAAAUMjU2NztbLUouLM_DxbIwMDCwNzAuwQQGZa pUt-ckhlQaptWmJOcSoABqf2sTUAAAA=WKE)

Servidumbre sobre elementos comunes y privativos del inmueble, día 12-04-2016.

<http://www.mundojuridico.info/elementos-comunes-de-la-propiedad-horizontal/>

Elementos comunes y privativos del inmueble, día 12-04-2016.

## ***JURISPRUDENCIA CITADA***

<p>Sentencia de la Audiencia Provincial de A Coruña, ROJ 2407/2011, (sección 4ª), de 29 de julio de 2011, CENDOJ.</p> <p>Día 20-2-2016.</p>	<p><a href="http://notasdejurisprudencia.blogspot.com.es/2011/10/civil-d-reales-accion-negatoria-de.html">http://notasdejurisprudencia.blogspot.com.es/2011/10/civil-d-reales-accion-negatoria-de.html</a></p>
<p>Comentario de la Sentencia del TSJA de 1 de diciembre de 2009, sobre servidumbre de paso, profesora Elena Bellod: revista, día 27-03-2016.</p>	<p><a href="http://ifc.dpz.es/recursos/publicaciones/30/96/08bellod.pdf">http://ifc.dpz.es/recursos/publicaciones/30/96/08bellod.pdf</a></p> <p><a href="http://ifc.dpz.es/publicaciones/ver/id/3096">http://ifc.dpz.es/publicaciones/ver/id/3096</a></p>
<p>Sentencia del Tribunal Supremo, ROJ 5805/2015, Sala de lo Civil, Madrid, 30 de Diciembre de 2015, CENDOJ.</p> <p>Día 27-04-2016.</p>	<p><a href="http://www.poderjudicial.es/search/documento/TS/7599172/Propiedad%20horizontal/20160216">http://www.poderjudicial.es/search/documento/TS/7599172/Propiedad%20horizontal/20160216</a></p>
<p>Sentencia AP Vizcaya, ROJ 885/2005, (Sección 3ª), de 30 marzo 2005, CENDOJ.</p>	<p><a href="http://www.poderjudicial.es/search/doAction?action=contentpdf&amp;databasematch=AN&amp;reference=1226533&amp;links=asc">http://www.poderjudicial.es/search/doAction?action=contentpdf&amp;databasematch=AN&amp;reference=1226533&amp;links=asc</a></p>



Día 29-04-2016	<a href="#"><u>ensor&amp;optimize=20050907&amp;publicinterface=true</u></a>
Sentencia del Tribunal Supremo, ROJ 1206/2016, Sala de lo Civil, Madrid, 16 de marzo de 2016, CENDOJ.  Día 11-05.2016.	<a href="#"><u>http://www.poderjudicial.es/search/documento/TS/7629662/Propiedad%20horizontal/20160330</u></a>
Sentencia del TSJA, Sala de lo Civil, Zaragoza, 1 de diciembre de 2009.  Día 11-05.2016.	<a href="#"><u>http://derecho-aragones.net/cuadernos/document.php?id=537</u></a>
Sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid, ROJ 12671/2013, (sección 21ª,) de 16 de julio de 2013, CENDOJ.  Día 14-05-2016.	<a href="#"><u>http://www.poderjudicial.es/search/doAction?action=contentpdf&amp;databasematch=AN&amp;reference=6831192&amp;links=art%C3%ADculo%20569%20C%C3%B3digo%20Civil&amp;optimize=20130904&amp;publicinterface=true</u></a>
Sentencia del TSJA número 4, Sala de lo Civil, Zaragoza, de 20 de mayo de 2011  Día 17-05-2016.	<a href="#"><u>http://www.reicaz.org.es/portaReicaz/archivos/ficheros/1322755212097.pdf</u></a>
Sentencia A.P. Soria, ROJ 129/2010, Soria, de 13 de octubre de	<a href="#"><u>http://portaljuridico.lexnova.es/jurisprudencia/JURIDICO/</u></a>

<p>2010, THOMSON REUTERS.  Día 19-05-2016.</p>	<p><a href="http://www.poderjudicial.es/search/doAction?action=contentpdf&amp;databasematch=TS&amp;reference=39564&amp;links=adquisici%C3%B3n%20servidumbre%20no%20aparente&amp;optimize=20090129&amp;publicinterface=true">39564/sentencia-ap-soria-129-2010-de-13-de-octubre-accion-confesoria-de-servidumbre-de-paso-requisito</a></p>
<p>Sentencia del TS, ROJ 7098/2008, (Sección 1ª), Madrid, 22 de diciembre de 2008.  Día 19-05-2016.</p>	<p><a href="http://www.poderjudicial.es/search/doAction?action=contentpdf&amp;databasematch=TS&amp;reference=3492304&amp;links=adquisici%C3%B3n%20servidumbre%20no%20aparente&amp;optimize=20090129&amp;publicinterface=true">http://www.poderjudicial.es/search/doAction?action=contentpdf&amp;databasematch=TS&amp;reference=3492304&amp;links=adquisici%C3%B3n%20servidumbre%20no%20aparente&amp;optimize=20090129&amp;publicinterface=true</a></p>
<p>Sentencia del TS, ROJ 1200/1994, (Sección 1ª), Sala de lo Civil, Madrid, 24 de febrero de 1994, CENDOJ.  Día 19-05-2016.</p>	<p><a href="http://www.poderjudicial.es/search/doAction?action=contentpdf&amp;databasematch=TS&amp;reference=2321072&amp;links=buhardilla&amp;optimize=20040527&amp;publicinterface=true">http://www.poderjudicial.es/search/doAction?action=contentpdf&amp;databasematch=TS&amp;reference=2321072&amp;links=buhardilla&amp;optimize=20040527&amp;publicinterface=true</a></p>
<p>Sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid, ROJ 9450/2006, (Sección 11ª), de 2 de junio de 2006, en referencia a la Sentencia del TS de 12 de noviembre de 1969, CENDOJ.  Día 19-05-2016.</p>	<p><a href="http://www.poderjudicial.es/search/doAction?action=contentpdf&amp;databasematch=AN&amp;reference=623820&amp;links=Propiedad%20Horizontal&amp;optimize=20070111&amp;publicinterface=true">http://www.poderjudicial.es/search/doAction?action=contentpdf&amp;databasematch=AN&amp;reference=623820&amp;links=Propiedad%20Horizontal&amp;optimize=20070111&amp;publicinterface=true</a></p>
<p>Sentencia del TS, ROJ 5805/2015, (Sección 1ª), Madrid,</p>	<p><a href="http://www.poderjudicial.es/search/doAction?action=contentpdf&amp;databasematch=TS&amp;reference=7599172&amp;links=&amp;o">http://www.poderjudicial.es/search/doAction?action=contentpdf&amp;databasematch=TS&amp;reference=7599172&amp;links=&amp;o</a></p>

<p>30 de diciembre de 2015.</p> <p>Día 22-05-2016.</p>	<p><a href="http://www.poderjudicial.es/search/doAction?action=contenpdf&amp;databasematch=AN&amp;reference=102428&amp;links=&amp;optimize=20160216&amp;publicinterface=true">ptimize=20160216&amp;publicinterface=true</a></p>
<p>Sentencia de la Audiencia Provincial de Cantabria, ROJ 375/2008, (Sección 2.ª), de 1 de abril de 2008, CENDOJ.</p> <p>Día 22-05-2016</p>	<p><a href="http://www.poderjudicial.es/search/doAction?action=contenpdf&amp;databasematch=AN&amp;reference=102428&amp;links=&amp;optimize=20080710&amp;publicinterface=true">http://www.poderjudicial.es/search/doAction?action=contenpdf&amp;databasematch=AN&amp;reference=102428&amp;links=&amp;optimize=20080710&amp;publicinterface=true</a></p>
<p>Sentencia de la AP de Toledo, ROJ 322/2002, (Sección 1.ª), de 15 de marzo de 2002, CENDOJ.</p> <p>Día 22-05-2016</p>	<p><a href="http://www.poderjudicial.es/search/doAction?action=contenpdf&amp;databasematch=AN&amp;reference=2642919&amp;links=&amp;optimize=20040313&amp;publicinterface=true">http://www.poderjudicial.es/search/doAction?action=contenpdf&amp;databasematch=AN&amp;reference=2642919&amp;links=&amp;optimize=20040313&amp;publicinterface=true</a></p>
<p>Sentencia AP Tarragona, ROJ 1719/2004, (Sección 1ª), de 11 de Noviembre de 2004, CENDOJ.</p> <p>Día 23-05-2016</p>	<p><a href="http://www.poderjudicial.es/search/doAction?action=contenpdf&amp;databasematch=AN&amp;reference=1672135&amp;links=&amp;optimize=20050119&amp;publicinterface=true">http://www.poderjudicial.es/search/doAction?action=contenpdf&amp;databasematch=AN&amp;reference=1672135&amp;links=&amp;optimize=20050119&amp;publicinterface=true</a></p>
<p>Sentencia del TS, ROJ 1639/2003, (Sala 1ª), de 11 de marzo de 2003, CENDOJ.</p> <p>Día 23-05-2016</p>	<p><a href="http://www.poderjudicial.es/search/doAction?action=contenpdf&amp;databasematch=TS&amp;reference=2996523&amp;links=&amp;optimize=20031113&amp;publicinterface=true">http://www.poderjudicial.es/search/doAction?action=contenpdf&amp;databasematch=TS&amp;reference=2996523&amp;links=&amp;optimize=20031113&amp;publicinterface=true</a></p>

<b>LEGISLACIÓN</b>	
Ley de Propiedad Horizontal	<a href="https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1960-10906">https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1960-10906</a>
Código Civil	<a href="https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1889-4763">https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1889-4763</a>
Código de Derecho Foral de Aragón	<a href="http://www.boa.aragon.es/EBOA/pdf/DERECHOFORAL.pdf">http://www.boa.aragon.es/EBOA/pdf/DERECHOFORAL.pdf</a>
<b>FICHAS BIBLIOGRÁFICAS</b>	
<p>BELLOD FERNÁNDEZ DE PALENCIA, E., “Servidumbres: concepto, clases, caracteres, contenido de las servidumbres”, <i>Derecho Civil patrimonial aragonés</i>, grupo de investigación IDDA (S-29) de la DGA, que cuenta también con financiación de fondos FEDER, p. 137-151.</p> <p>Día 25-12-2015.</p>	<a href="http://ifc.dpz.es/recursos/publicaciones/32/86/05bellod.pdf">http://ifc.dpz.es/recursos/publicaciones/32/86/05bellod.pdf</a>
<p>CLIMENT GALLART, J.A., “Elementos comunes</p>	<a href="http://www.valcap.es/html/Comunidades%20de%20propietarios/ley%20de%20propiedad%20horizontal/elementos%2">http://www.valcap.es/html/Comunidades%20de%20propietarios/ley%20de%20propiedad%20horizontal/elementos%2</a>

<p>y elementos privativos”, <i>Noticias Jurídicas</i>, Junio 2011  Día 30-01-2016.</p>	<p><a href="http://www.comunes.org/elementos.htm?ObjectID=1186">ocomunes%20y%20elementos.htm?ObjectID=1186</a></p>
<p>FEMENINA RIBERA, C., Soriano Hernández, V. (2005). “Deslindes y Servidumbres: El papel del Ingeniero Técnico en Topografía (II)”, TOPOGRAFIA Y CARTOGRAFIA. XXII (127): p.17- 23.  Día 12-02-2016.</p>	<p><a href="https://riunet.upv.es/bitstream/handle/10251/40579/Femena%20-%20Deslindes%20y%20Servidumbres%3A%20El%20papel%20del%20Ingeniero%20T%C3%A9cnico%20en%20Topograf%C3%ADa%20(II).pdf?sequence=3">https://riunet.upv.es/bitstream/handle/10251/40579/Femena%20-%20Deslindes%20y%20Servidumbres%3A%20El%20papel%20del%20Ingeniero%20T%C3%A9cnico%20en%20Topograf%C3%ADa%20(II).pdf?sequence=3</a></p>
<p>MUÑOZ MENDO, P., “Servidumbre de andamiaje”, <i>Diario La Ley</i>, Nº 7180, Sección Dossier, 22 de Mayo de 2009, Año XXX, Editorial LA LEY.  Día 03-04-2016.</p>	<p><a href="http://guiasjuridicas.wolterskluwer.es/Content/Documento.aspx?params=H4sIAAAAAAAAAEAMtMSbF1jTAAAUNzQwNDtbLUouLM_DxbIwMDSwMTI3OQQGZapUt-ckhlQaptWmJOcSoA1sm8ZjUAAAA=WKE">http://guiasjuridicas.wolterskluwer.es/Content/Documento.aspx?params=H4sIAAAAAAAAAEAMtMSbF1jTAAAUNzQwNDtbLUouLM_DxbIwMDSwMTI3OQQGZapUt-ckhlQaptWmJOcSoA1sm8ZjUAAAA=WKE</a></p>
<p>PERNAS, B., “La servidumbre de paso de energía eléctrica”, <i>Revista agropecuaria</i>, ISSN 0002-1334, Nº</p>	<p><a href="http://www.magrama.gob.es/ministerio/pags/Biblioteca/RevistaAgropecuaria">http://www.magrama.gob.es/ministerio/pags/Biblioteca/RevistaAgropecuaria</a></p>

<p>819, 2000, p. 692.</p> <p>Día 12-04-2016.</p>	<p><a href="https://www.boe.es/publicaciones/anuarios_derecho/abrir_pdf.php?id=ANU-C-2005-20062100690">istas/pdf Agri%2FAgri 2000 819 692 692.pdf</a></p>
<p>ROBLES LATORRE, P., “La usucapión de las servidumbres de paso en el Código Civil”, <i>Anuario de Derecho Civil</i>, núm. LVIII-2, Abril de 2005, p. 621-690.</p> <p>Día 29-04-2106</p>	<p><a href="https://www.boe.es/publicaciones/anuarios_derecho/abrir_pdf.php?id=ANU-C-2005-20062100690">https://www.boe.es/publicaciones/anuarios_derecho/abrir_pdf.php?id=ANU-C-2005-20062100690</a> <b>ANUARIO DE DERECHO CIVIL La usucapión de las servidumbres de paso en el Código civil</b></p>
<p>SERRANO GARCÍA, J.A., “La reforma aragonesa del Derecho civil patrimonial”, Texto base de la intervención del autor en el Seminario sobre «Derecho civil patrimonial aragonés», organizado por la Institución Fernando el Católico (Diputación de Zaragoza), bajo la dirección del Prof. Delgado Echeverría y coordinado por la Prof. Bayod López, Zaragoza 26 y 27 de</p>	<p><a href="https://www.boe.es/publicaciones/anuarios_derecho/abrir_pdf.php?id=ANU-C-2012-40149701550">https://www.boe.es/publicaciones/anuarios_derecho/abrir_pdf.php?id=ANU-C-2012-40149701550</a> <b>ANUARIO DE DERECHO CIVIL La reforma aragonesa del Derecho civil patrimonial</b></p>

mayo de 2011. Día 15-05-2016.	
VILLALVILLA ASENJO, H., “Los caminos y servidumbres públicas y sus titulares”, <i>Revista el Ecologista</i> , nº66, otoño de 2010, pág 52. Día 20-05-2016.	<a href="http://www.ecologistasenaccion.es/article18194.html">http://www.ecologistasenaccion.es/article18194.html</a>