



FACULTAD DE DERECHO

# **ANÁLISIS DE LA JURISPRUDENCIA RECIENTE EN MATERIA DE LIMITACIONES AL DERECHO DE PROPIEDAD**

Autor: Gabriel Agüera Sánchez

5 E-3 A

Departamento de Derecho Civil

Tutor: Prof. Carlos de Miguel Perales

## **RESUMEN**

El presente trabajo analiza la jurisprudencia reciente en materia de limitaciones al derecho de propiedad. Nos referiremos tanto a limitaciones contenidas en normas civiles como en normas administrativas. En concreto, el alcance del estudio se refiere tanto a jurisprudencia jurisdiccional como a doctrina administrativa, fijándonos especialmente en las resoluciones dictadas en los últimos años. Por último, se extraen conclusiones acerca de la línea jurisprudencial actual acerca de la concepción del derecho de propiedad, la protección que se le concede y las maneras de limitar la propiedad que más protagonismo tienen en la actualidad.

**Palabras clave:** jurisprudencia, propiedad, limitaciones, doctrina, normas, actualidad.

## **ABSTRACT**

This paper analyses recent case law on limitations to the right to property. We will refer both to limitations contained in civil and administrative rules. Specifically, the scope of the study refers both to jurisdictional jurisprudence and administrative doctrine, focusing especially on the decisions handed down in recent years. Finally, conclusions are drawn about the current line of jurisprudence on the conception of the right to property, the protection granted to it and the ways of limiting property that are currently most prominent.

**Keywords:** jurisprudence, property, limitations, doctrine, rules, actuality.

## ÍNDICE

LISTADO DE ABREVIATURAS.....	5
CAPÍTULO I: INTRODUCCIÓN.....	6
CAPÍTULO II: LIMITACIONES EN INTERÉS PRIVADO.....	7
1. LAS PROHIBICIONES DE DISPONER.....	7
1.1. Prohibiciones legales.....	8
1.2. Prohibiciones judiciales o administrativas.....	11
2. RELACIONES DE VECINDAD.....	13
2.1. En materia de aguas.....	14
2.2. En materia de paso.....	16
2.3. En materia de luces y vistas.....	17
2.4. En materia de construcciones y plantaciones.....	18
2.5. En materia de ramas y raíces de plantaciones ajenas.....	22
3. DERECHOS REALES LIMITADOS.....	23
3.1. Derecho de vuelo.....	23
3.2. Prenda.....	25
3.3. Hipoteca inmobiliaria.....	27
3.4. Derechos de adquisición preferente.....	28
CAPÍTULO III: LIMITACIONES ADMINISTRATIVAS O EN INTERÉS PÚBLICO.....	30
1. CONTENIDAS EN EL CÓDIGO CIVIL.....	30
1.1. En interés de la defensa nacional.....	30
1.2. En interés de la seguridad de las personas y de las cosas.....	32
1.3. Servidumbres civiles.....	36
2. CONTENIDAS EN LEYES ADMINISTRATIVAS.....	37
2.1. Servidumbres administrativas.....	37

2.2. Expropiación forzosa.....	47
CAPÍTULO IV: CONCLUSIÓN.....	50
BIBLIOGRAFÍA.....	51

## LISTADO DE ABREVIATURAS

Art.	Artículo
CC	Código Civil
TS	Tribunal Supremo
SAP	Sentencia de la Audiencia Provincial
STS	Sentencia del Tribunal Supremo
ss.	Siguientes
LH	Ley Hipotecaria
RH	Reglamento Hipotecario
TJUE	Tribunal de Justicia de la Unión Europea
TRLA	Texto Refundido de la Ley de Aguas
TSJ	Tribunal Superior de Justicia
RDPH	Reglamento del Dominio Público Hidráulico
LRM	Ley de Responsabilidad Medioambiental
LEF	Ley de Expropiación Forzosa
LA	Ley de Aguas

## CAPÍTULO I: INTRODUCCIÓN

El derecho de propiedad es, sin lugar a dudas, uno de los elementos configuradores más importantes de nuestro sistema jurídico. Su protagonismo viene reconocido desde el inicio de la concepción de los sistemas jurídicos modernos cuando los grandes filósofos del derecho como Hegel no dudaron en considerar la propiedad privada como parte de los pactos sociales para convertir el estado de naturaleza en una sociedad regulada mediante un pacto social<sup>1</sup>. En el ordenamiento jurídico español, el derecho a la propiedad privada está reconocido en la Constitución, en el art. 33: “Se reconoce el derecho a la propiedad privada y a la herencia”. La mera lectura de este artículo y una comprensión incontextuada del Ordenamiento Jurídico podría invitar a pensar que la propiedad privada es un derecho ilimitado: el propietario de un bien tiene plena facultad de disponer del mismo y de hacer los usos que considere oportunos con el mismo. No obstante, en este estudio analizaremos cómo el derecho de propiedad es limitado.

Las limitaciones que afectan al derecho de propiedad tienen diversos orígenes, fundamentos, consecuencias, duraciones... El legislador ha tejido un Ordenamiento muy completo en este sentido, considerando que existen usos de la propiedad privada que lesionan una serie de derechos e intereses que exceden el principio de libertad que el legislador busca mermar lo menos posible respecto a la propiedad privada. Es de especial interés, y por eso lo estudiaremos, analizar cómo la propiedad privada se ve limitada por el resto del Ordenamiento Jurídico. Al margen del estudio de las leyes, ostenta más interés, si cabe, analizar cómo se están aplicando en la práctica dichas limitaciones al derecho de la propiedad. Las normas se actualizan, pero su vocación es eminentemente más estática que la de la jurisprudencia, máxime si nos referimos a la regulación civil. En este sentido, la labor interpretativa de la jurisprudencia y la doctrina administrativa es clave dado que es la encargada de poner de acuerdo la legislación y la realidad social, las circunstancias sociales que nunca pueden ser ignoradas y a las que es menos sensible, por frecuencia, el legislador.

El presente trabajo tiene por objeto realizar un estudio sobre la jurisprudencia y doctrina administrativa reciente en materia de limitaciones al derecho de la propiedad para, seguidamente, extraer una serie de conclusiones uniformes acerca de la manera en que la práctica judicial limita el referido derecho.

---

<sup>1</sup> Buenaga Ceballos, O, “Hegel y el derecho privado. La persona, la propiedad y el contrato”, *Universitas, Revista de Filosofía, Derecho y Política*, nº20, pp. 27-49

## CAPÍTULO II: LIMITACIONES EN INTERÉS PRIVADO

### 1. LAS PROHIBICIONES DE DISPONER

Existen diversas clasificaciones de las prohibiciones de disponer del derecho de propiedad. Para el estudio que nos disponemos a abarcar, nos hemos decantado por clasificar las prohibiciones de disponer en función de su origen. En este sentido estudiaremos, en primer lugar, las prohibiciones legales de disponer; posteriormente, las prohibiciones judiciales o administrativas; y, finalmente, las prohibiciones voluntarias de disponer. No obstante, debemos tener en cuenta que existen otras importantes características de las prohibiciones de disponer que permiten establecer clasificaciones en base a esos criterios. Concretamente, las prohibiciones de disponer pueden ser:

- Temporales: dado que el art. 785.2º CC prohíbe las prohibiciones perpetuas de disponer: el Código Civil sigue una concepción liberal del dominio. No es posible, por ello, prohibir las sustituciones fideicomisarias, pero sí interpuso esta limitación temporal a las vinculaciones perpetuas<sup>2</sup>.
- Generales o específicas: en función de si la prohibición afecta a cualquier disposición posible sobre el derecho de propiedad o a alguna en concreto, únicamente.
- Absolutas o relativas: dependiendo de si la prohibición afecta a alguna persona en concreto o, por el contrario, a todos.
- Expresas, tácitas o presuntas.<sup>3</sup>

La clasificación que utilizamos nosotros es la que sigue la Resolución de 13 de junio de 2018 de la Dirección General de los Registros y del Notariado. No obstante, nos abstendremos del análisis de las prohibiciones de disponer voluntarias pues se refieren a casos particulares fruto de la voluntad cuya solvencia teórica resultaría complicada de generalizar. Las prohibiciones voluntarias se corresponden no tanto con una serie de criterios legales como de la voluntad dispositiva de los individuos: carece de interés para el análisis que efectuaremos analizar la jurisprudencia que se refiere a los mismos. Veremos, pues, las prohibiciones de disponer legales y las judiciales o administrativas.

Habida cuenta de que la legislación pertinente no nos ofrece una definición estricta de lo que consideramos como prohibiciones de disponer, resulta interesante consultar las definiciones que ofrece

---

<sup>2</sup> Mariño Pardo, F., “Las prohibiciones de disponer”, *Iuris Prudente, Blog de Derecho Privado*, 2018 (disponible en <http://www.iurisprudente.com/2018/11/las-prohibiciones-de-disponer.html>; última consulta: 28/5/2021)

<sup>3</sup> “Las prohibiciones de disponer del derecho de propiedad” Iberley, 2016 (disponible en: <https://www.iberley.es/temas/prohibiciones-disponer-derecho-propiedad-60234>; última consulta: 28/5/2021)

la doctrina. MURGA FERNÁNDEZ<sup>4</sup> considera que la mejor definición de entre las que encontramos en la doctrina está a título de ROCA SASTRE<sup>5</sup>, que define las prohibiciones de disponer como “una privación o restricción del poder de disposición que lleva anejo un derecho subjetivo y que impide que éste pueda ser enajenado, gravado o de otro modo ser objeto de disposición, con mayor o menor amplitud o sin llenar determinados requisitos”.

### **1.1. Prohibiciones legales**

La primera previsión legal a la que debemos atender para definir lo que se entiende en el Ordenamiento Jurídico español por prohibiciones legales de disponer es el art. 26.1 de la Ley Hipotecaria. El texto del artículo es el siguiente:

*“Las prohibiciones de disponer o enajenar se harán constar en el Registro de la Propiedad y producirán efecto con arreglo a las siguientes normas:*

*1ª. Las establecidas por la Ley, que sin expresa declaración judicial o administrativa tengan plena eficacia jurídica, no necesitarán inscripción separada y especial y surtirán sus efectos como limitaciones legales del dominio.”*

Al tratarse de prohibiciones establecidas por la Ley, por la propia obligatoriedad de la ley intrínseca a su naturaleza y confirmada por el art. 6.1 del Código Civil, la Ley Hipotecaria remarca que su eficacia no deriva de su inscripción en el Registro de la Propiedad cuya función es exactamente esa, la de dar eficacia *erga omnes* a los derechos y obligaciones que deriven de la propiedad de bienes inmuebles.

Tras este artículo introductorio, estudiemos las concretas prohibiciones de disponer legales que se regulan en el Ordenamiento Jurídico:

#### *1.1.1. Prohibición de disponer a título gratuito de los bienes adjudicados a los herederos del ausente*

Se encuentra regulada en el art. 196 párr. 2 CC, con su correspondiente remisión al mismo en el art. 89.2 del Reglamento Hipotecario.

El texto del artículo es el siguiente:

---

<sup>4</sup> Murga Fernández, J.P., “La eficacia de las prohibiciones de disponer frente a los actos de disposición de carácter forzoso (embargo y posterior enajenación forzosa): posibles soluciones y postura actual de la DGRN”, *Revista Aranzadi Doctrinal*, núm. 4, 2014.

<sup>5</sup> Roca sastre, R.M. y Roca-Sastre Muncunill, L. *Derecho Hipotecario II*, Barcelona, 1979, p. 702

*“Los herederos no podrán disponer a título gratuito hasta cinco años después de la declaración del fallecimiento.”*

En este sentido, se trata de los bienes que, por sucesión, le han sido concedidos a los herederos de la persona ausente. Esta prohibición de disponer busca proteger al ausente ante la remota posibilidad de que aparezca tras su ausencia, habida cuenta de que no se tiene noticias del mismo. Carecería de sentido no proteger al ausente dado que no se tiene constancia fáctica alguna de su muerte real. La declaración de fallecimiento a que se refiere el artículo no es más que un plazo lógico de ausencia del individuo para que el sucesor pueda heredar, pero, suponiendo que el ausente cesara su ausencia, debería poder disponer legítimamente de sus bienes dado que, realmente, no murió.

No resulta pertinente el análisis jurisprudencial pues la figura no ha tenido mayor debate en los tribunales a lo largo de los años.

#### *1.1.2. Prohibiciones de disponer derivadas de la obligación de reservar*

La regulación de estas prohibiciones de disponer se recoge en los artículos 811 y 975 del Código Civil. Recordemos, por tanto, el contenido de dichos artículos:

*“Artículo 811.*

*El ascendiente que heredare de su descendiente bienes que éste hubiese adquirido por título lucrativo de otro ascendiente, o de un hermano, se halla obligado a reservar los que hubiere adquirido por ministerio de la ley en favor de los parientes que estén dentro del tercer grado y pertenezcan a la línea de donde los bienes proceden.”*

*“Artículo 975.*

*La enajenación que de los bienes inmuebles sujetos a reserva hubiere hecho el viudo o la viuda después de contraer segundo matrimonio subsistirá únicamente si a su muerte no quedan hijos ni descendientes del primero, sin perjuicio de lo dispuesto en la Ley Hipotecaria.”*

Analizando la jurisprudencia más reciente acerca de las dos prohibiciones de disponer, vemos que la Sentencia 212/2008, de 13 de marzo, del Tribunal Supremo, define la reserva del artículo 811 CC como reserva troncal o semitroncal y la del artículo 975 CC como reserva ordinaria. La reserva troncal,

de acuerdo con REVILLA<sup>6</sup> tiene como fundamento que “los bienes pertenecientes a una misma línea sucesora permanezcan en la misma”. La reserva ordinaria, en cambio, se refiere a una cuestión matrimonial.

Tras la aclaración de denominación, la sentencia busca determinar “si la obligación de reservar constituye una mera limitación en cuanto a la disposición de sus bienes por "el ascendiente que heredare de su descendiente", la cual queda cumplida por el hecho de su atribución a quien ostenta la condición de reservista o, por el contrario, da lugar a la imposición de una especie de sucesión forzosa e igualitaria para los reservatarios similar a la sucesión intestada, en cuya virtud aquéllos volverían a suceder en cierto modo al primero de los ascendientes a que la norma se refiere en cuanto a determinados bienes”.

Con tal objetivo, el Tribunal se apoya en el contexto social contemporáneo a la sentencia, muy similar al actual, contrario a limitar al causante sus facultades de disposición sucesoria. Atendiendo a este criterio y a la jurisprudencia que el Tribunal considera reiterada, la postura de la Sala se sitúa en la primera opción de las dos que ha comparado anteriormente. La Sentencia 902/2006, de 29 de septiembre, del Tribunal Supremo, sitúa el fundamento del artículo en el “propósito de evitar que los bienes salgan de la línea y vayan a parar a personas extrañas a aquellas de quienes procedan”. Esta jurisprudencia, y sentencias más antiguas sitúan un criterio uniforme del Tribunal Supremo en la interpretación de la reserva del art. 811 CC: no cabe una interpretación extensiva del artículo. La conclusión del uso de esta facultad de disponer no es otra, como recuerda la Sentencia de 13 de marzo de 2008, que *“después de fallecido el reservista, quedará satisfecha la reserva si los bienes objeto de la misma pasan a los parientes del descendiente del que heredó que estén dentro del tercer grado”*.

En relación con la reserva ordinaria del art. 975 CC, la jurisprudencia es notablemente más parca y, sobre todo, antigua. Su estudio excede del objeto de esta investigación, aunque sí expondremos algunas notas importantes de este artículo, en concreto, dos grandes salvedades a la doctrina clásica que el artículo plasma. En primer lugar, únicamente limita las enajenaciones posteriores a la contracción de las últimas nupcias o del último hijo extramatrimonial. Además de ello, quedan al margen de la reserva del artículo las enajenaciones de bienes inmuebles inscritos sin mencionar en la inscripción su condición de reservable<sup>7</sup>.

---

<sup>6</sup> Revilla Torres, J.M., “La Reserva Troncal: una simple alerta sobre su existencia”, *Legaltoday*, 2011 (disponible en: <https://www.legaltoday.com/practica-juridica/derecho-civil/familia/la-reserva-troncal-una-simple-alerta-sobre-su-existencia-2011-06-09/>; última consulta: 5/4/2021)

<sup>7</sup> Vallet de Goytisolo, J., “Comentarios al Código Civil. Tomo XIII, Vol. 2: artículos 959 a 987”, Edersa, Madrid, 1998.

### *1.1.3. Prohibición de enajenar la vivienda habitual por el titular sin el consentimiento del cónyuge*

Esta prohibición de disponer queda regulada en el art. 1.320 CC:

*“Para disponer de los derechos sobre la vivienda habitual y los muebles de uso ordinario de la familia, aunque tales derechos pertenezcan a uno solo de los cónyuges, se requerirá el consentimiento de ambos o, en su caso, autorización judicial.*

*La manifestación errónea o falsa del disponente sobre el carácter de la vivienda no perjudicará al adquirente de buena fe.”*

En relación con este artículo, no hay jurisprudencia más reciente que la Sentencia 592/2005, de 10 de julio, del Tribunal Supremo hace un ejercicio de exposición de los requisitos que deben darse para que se proceda a una autorización judicial de venta de piso perteneciente a ambos cónyuges, en defecto, de consentimiento de ambos cónyuges. En esta línea, la sentencia determina que el requisito para interesar la autorización judicial es, concretamente, “que la vivienda sea de titularidad conjunta de ambos esposos y que se encuentre vigente el régimen económico de sociedad de gananciales”. Este requisito supone un punto más laxo que el que parece determinar el tenor literal del artículo, que expone que el consentimiento de ambos cónyuges o la autorización judicial serán necesarios, aunque el derecho en cuestión solo pertenezca a uno de los cónyuges. Siguiendo la exposición de la citada sentencia, no parecería óbice suficiente para interesar la autorización judicial que el bien en cuestión sea propiedad de uno solo de los cónyuges, aunque supusiera vivienda habitual de la familia.

Las prohibiciones de disponer legales más importantes y comentadas por la jurisprudencia son las que hemos analizado anteriormente. De añadido, podríamos citar la prohibición de enajenar los bienes objeto de hipoteca mobiliaria sin el consentimiento del acreedor, las prohibiciones de disponer contenidas en la legislación urbanística, las que se regulan en materia de viviendas, en materia agraria o en los derechos forales. No obstante, por motivos de espacio, no podremos detenernos a analizar estas figuras con el detenimiento que su influencia en el tráfico jurídico merecería.

## **1.2. Prohibiciones judiciales o administrativas**

Las prohibiciones de disponer ligadas al derecho de la propiedad judiciales o administrativas se contemplan en el párrafo segundo del mismo artículo 26 de la Ley Hipotecaria. Efectivamente, el artículo dispone lo siguiente:

*“Segunda. Las que deban su origen inmediato a alguna resolución judicial o administrativa serán objeto de anotación preventiva”*

En este caso, el origen de las mismas ya no procede de un precepto legal que imponga tal prohibición de disponer de manera genérica para supuestos de hecho tasados, sino que será la autoridad judicial o administrativa la que valorará, en el caso concreto, la procedencia de imponer una prohibición de disponer sobre un bien propiedad de una de las partes del proceso. Los procedimientos judiciales que posibilitan la imposición de una prohibición de disponer son los procedimientos penales o civiles. De acuerdo con FAUS<sup>8</sup>, lo que se pretende garantizar en los procedimientos penales mediante la imposición de prohibiciones de disponer son “los intereses públicos o evitar la defraudación del resultado de la sentencia penal o las responsabilidades que de ella puedan derivar. FERNÁNDEZ-GALLARDO<sup>9</sup> hace referencia a la necesidad, en ciertos procedimientos, de “adoptar medidas cautelares reales en defensa del perjudicado, que en determinado tipo de hechos delictivos pueden o deben ser distintas de las previstas en la Ley de Enjuiciamiento Criminal, esto es, de las fianzas y embargos”. En los procedimientos civiles, en cambio, se trata de salvaguardar intereses privados concretos del procedimiento en curso, concretamente como garantía en cuanto a proteger el resultado del procedimiento, la caución que se preste en el mismo, etc.

La primera particularidad que podemos destacar de estas prohibiciones de disponer judiciales o administrativas es el requisito que el propio artículo 26.2 LH enuncia para su validez: que sean objeto de anotación preventiva. Si bien el Registro de la Propiedad detiene una función generalmente referida a la eficacia *erga omnes* de las cláusulas, existen ciertas excepciones legales que remarcan la necesidad de la inscripción en el Registro de la Propiedad como requisito constitutivo y, de acuerdo con el artículo, es el caso de las prohibiciones judiciales o administrativas de disponer.

La jurisprudencia y doctrina administrativa reciente es escasa. Al margen de esta circunstancia, podemos detenernos a comentar el contenido de la Resolución de 13 de junio de 2018, que se refiere a la excepción que supone la norma al principio de tracto sucesivo en relación con materia tributaria: se anota la prohibición de disponer sobre bienes de una sociedad mercantil en virtud de un procedimiento de impago tributario cuando esta no es la obligada tributaria, sino que lo es el socio que tiene el control de dicha sociedad. Lo que sienta la resolución es que esta circunstancia no obsta a que

---

<sup>8</sup> Faus, M., “Prohibiciones de disponer voluntarias y ordenadas por la ley, la administración o el juez”, *Vlex* (disponible en: <https://vlex.es/vid/prohibiciones-voluntarias-ordenadas-334104873>; última consulta: 10/06/2021)

<sup>9</sup> Fernández-Gallardo Fernández-Gallardo, J.A., “La prohibición de disponer en el derecho penal”, *Foro, Nueva Época*, vol. 17, n. 2, 2014, pp. 37-96.

se le apliquen idénticas reglas que a cualquier otra anotación preventiva de prohibición de disponer procedente de un procedimiento administrativo, y en concreto las que afectan a “actos dispositivos anteriores a la propia anotación preventiva que se presenten en el registro con posterioridad a la misma”, como resume MARIÑO PARDO<sup>10</sup> en el estudio de esta sentencia.

## 2. RELACIONES DE VECINDAD

El Código Civil no recoge en su articulado una regulación preliminar y general de lo que constituyen las relaciones de vecindad. Con el objetivo de definir esta figura, nos fijamos en lo que SÁNCHEZ CALERO<sup>11</sup> ha escrito al respecto. Se trata de una figura que desde antiguamente buscaba regular las relaciones recíprocas entre propietarios de fundos colindantes. Efectivamente, como señala el autor, “el ejercicio del derecho de propiedad por cada uno de los colindantes repercute necesariamente sobre el fundo de los otros”. De este modo, podemos determinar que las relaciones de vecindad son “el conjunto de normas y principios a través de los cuales se trata de limitar el ejercicio del derecho de propiedad de cada propietario colindante, para evitar el daño o perjuicio al vecino”. En virtud de determinar el fundamento de los límites al ejercicio del derecho de propiedad en las relaciones de vecindad, la doctrina ha establecido varias teorías para definirlo<sup>12</sup> de entre las cuales la jurisprudencia se decanta por una en especial: la teoría del uso y destino normal del derecho. El límite para la prohibición de actuaciones serán los usos y el destino normal de los bienes de acuerdo con la costumbre. Como veremos, la jurisprudencia se orientará más hacia esta teoría.

Concretemos, a continuación, las limitaciones al derecho de propiedad que el Código Civil regula en materia de relaciones de vecindad, pero únicamente en relación a aquellas sobre las que se haya pronunciado la jurisprudencia en resoluciones recientes.

Las limitaciones que, por esta razón, no estudiaremos, serán las del art. 1908 CC, que son las siguientes:

*1.º Por la explosión de máquinas que no hubiesen sido cuidadas con la debida diligencia, y la inflamación de sustancias explosivas que no estuviesen colocadas en lugar seguro y adecuado.*

---

<sup>10</sup> Mariño Pardo, F., “Las prohibiciones de disponer”, *Iuris Prudente, Blog de Derecho Privado*, 2018 (disponible en <http://www.iurisprudente.com/2018/11/las-prohibiciones-de-disponer.html>; última consulta: 28/5/2021)

<sup>11</sup> Sánchez-Calero, F.J., *Curso de Derecho Civil. Tomo III: Derechos Reales y Registral Inmobiliario*. Marcial Pons, Valencia, 2020.

<sup>12</sup> “Las relaciones de vecindad como límite en interés privado al derecho de propiedad”, *Iberley*, 2016 (disponible en: <https://www.iberley.es/temas/relaciones-vecindad-limite-derecho-propiedad-60230>; última consulta: 29/5/2021)

2.º *Por los humos excesivos, que sean nocivos a las personas o a las propiedades.*

3.º *Por la caída de árboles colocados en sitios de tránsito, cuando no sea ocasionada por fuerza mayor.*

4.º *Por las emanaciones de cloacas o depósitos de materias infectantes, contruidos sin las precauciones adecuadas al lugar en que estuviesen.”*

Vemos que estas limitaciones al derecho de propiedad se basan en actuaciones que no se refieren a la esfera de libertad del propietario, sino a disfunciones de objetos situados en la propiedad a la que se refieren. Como es normal, aunque no sean por culpa de una voluntad suya, el propietario estará obligado a compensar a su vecindario por los desagradables efectos que provoquen los objetos y plantas situados en su propiedad.

Así las cosas, definiremos las siguientes relaciones de vecindad con análisis de su jurisprudencia reciente:

### **2.1. En materia de aguas**

Se trata del deber establecido por el artículo 552 del Código Civil en el marco de la Sección 2ª de las servidumbres en materia de aguas del Capítulo II de las servidumbres legales:

*“Los predios inferiores están sujetos a recibir las aguas que, naturalmente y sin obra del hombre, descienden de los predios superiores, así como la tierra o piedra que arrastran en su curso.*

*Ni el dueño del predio inferior puede hacer obras que impidan esta servidumbre, ni el del superior obras que la graven.”*

Se trata de una prohibición bilateral: en pro de la servidumbre legal de aguas que el párrafo primero esboza, el dueño del predio superior no podrá realizar obras que agraven la llegada del agua que la naturaleza indicaba que debía llegar al predio inferior y el dueño del predio inferior no podrá realizar obras que impidan este mismo paso del agua. En definitiva, se protege el cauce natural del agua, y las obras que cada propietario pueda realizar en legítimo ejercicio de su derecho de propiedad no podrán alterar dicho cauce. No es tanto un derecho del dueño del predio inferior a recibir las aguas pues, en el marco de las relaciones de vecindad previamente definidas, se trata de dos obligaciones recíprocas entre los dueños de fincas colindantes. Se establece por la ley y no por la voluntad de los propietarios de los fundos, en virtud del art. 536 del Código Civil. Nos fijamos, igualmente, en el contenido del art. 47 LA que replica el contenido del art. 552 CC, añadiendo una serie de consideraciones en su punto 2: *“si las aguas fueran producto de alumbramiento, sobrantes de otros aprovechamientos o se hubiese*

*alterado de modo artificial su calidad espontánea, el dueño del predio inferior podrá oponerse a su recepción, con derecho a exigir resarcimiento de daños y perjuicios, de no existir la correspondiente servidumbre”.*

Teniendo en cuenta esta obligación dual, procede estudiar las distintas consideraciones que la jurisprudencia reciente haya podido realizar en relación con ella.

En primer lugar, existen una serie de sentencias recientes de Audiencias Provinciales que definen la figura de la servidumbre legal de aguas apoyándose en la doctrina jurisprudencial del Tribunal Supremo sentada a tales efectos en la Sentencia 202/1997, de 14 de marzo. Nos fijamos en el contenido de la Sentencia 469/2014, de 31 de octubre, de la Audiencia Provincial de Córdoba. Esta resolución resulta especialmente didáctica por exponer los presupuestos esenciales para que surja la servidumbre legal de aguas. Define los siguientes:

- “Las fincas afectadas deben estar situadas en la misma línea descendiente las unas de las otras”. La relación de vecindad para el caso de esta servidumbre es clara: se trata de fincas colindantes por las que, por la inclinación natural del terreno, pase un cauce fluvial sobre el que imponer la servidumbre.
- En cita expresa de la STS 202/1997, “las fincas en cuestión han de ser de naturaleza rústica, nunca urbana”.
- “Debe tratarse, pues, de aguas que discurren naturalmente, con ausencia de obra humana”. Lo que protege la servidumbre no es otra cosa que el cauce natural del agua, un fenómeno natural y del terreno que trasciende y es independiente de la división registral de las fincas y de la obra humana. Es por ello que un eventual cauce de agua creado por obra humana quedaría fuera del ámbito de la servidumbre legal de aguas.

Adicionalmente, es interesante analizar lo dispuesto en la Sentencia 151/2020, de 21 de septiembre, de la Audiencia Provincial de Soria, que resuelve un recurso suplicando acción reivindicatoria de acción confesoria de servidumbre natural de aguas habida cuenta de que la primera instancia consideró el terreno como público. La cuestión en sí deriva de un deslinde realizado por un ayuntamiento para dar uniformidad a la anchura de un camino público que pasaba colindante a la finca privada propiedad del demandante. La Sala considera que el ayuntamiento demandado no solo hizo un deslinde, sino que realizó un nuevo trazado del camino con ese pretexto invadiendo el terreno del demandante y lesionando, por tanto, su derecho de propiedad. Realiza un análisis preliminar que luego corregirá, como veremos, a la vista de la doctrina jurisprudencial preexistente, en el que considera que esto da

lugar a la admisión de la acción reivindicatoria pero no a la constitución de una servidumbre de aguas puesto que, por mucho que el camino se haya constituido de forma irregular en cuanto a las formalidades, sigue siendo un camino público y este no puede ser gravado con servidumbre alguna. La parte recurrente considera que las obras sobreelevaron el camino respecto de la cota antes existente, impidiendo el descenso natural de las aguas provenientes de la finca del nivel superior, privando a la finca inferior de recibir las aguas que antes obtenía de forma natural lo que, en sí, corresponde al supuesto de hecho que da lugar a la prohibición del art. 552 CC al margen de consideraciones de naturaleza pública de los terrenos. Para dar respuesta a este asunto, la sentencia replica el análisis llevado a cabo por dos sentencias anteriores de distintas audiencias provinciales: la Sentencia 5955/2007, de 27 de marzo, de la Audiencia Provincial de Madrid y la Sentencia 2897/2014, de 3 de noviembre, de la Audiencia Provincial de Asturias. Las cuestiones que consideramos novedosas respecto a lo que ya hemos reseñado anteriormente son, por un lado, el requisito de que las fincas en cuestión sean de naturaleza rústica y nunca urbana<sup>13</sup> y, por otro, el hecho de que, de acuerdo con la segunda sentencia, ni la naturaleza pública del predio inferior neutraliza la prohibición de hacer obras que impidan u obstaculicen ese normal discurrir anterior que las aguas tenían. De este modo, la Sentencia inicial (SAP S (151/2020) se alinea con esta doctrina jurisprudencial y reconoce que el camino, aunque sea de naturaleza pública, está legalmente obligado a recibir las aguas provenientes de forma natural del predio superior y permitir que transcurran al predio inferior al afectarle la servidumbre. La servidumbre afecta, por tanto, igualmente a los terrenos de naturaleza pública.

## **2.2. En materia de paso**

Diversos artículos positivizan, en el Código Civil, las servidumbres en materia de paso. En concreto, habida cuenta de que analizamos aquí las servidumbres relativas a las relaciones de vecindad, nos fijaremos en la servidumbre del art. 569 CC, que dispone lo siguiente:

*“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 irroga”*

El análisis del tenor literal del artículo nos permite extraer un primer requisito claro para que surja la servidumbre: debe ser imprescindible pasar materiales por predio ajeno para tener el derecho amparado en el Código Civil de hacerlo. La correspondencia recíproca a la obligación del dueño del predio

---

<sup>13</sup> Si bien no responde al asunto que tratamos de analizar, sigue siendo una interesante consideración jurisprudencial de cara a considerar todas las vicisitudes de la aplicación práctica de la limitación a la propiedad de la servidumbre de aguas.

colindante de soportar esta invasión de su terreno es el deber del vecino que pasa los materiales de indemnizar correspondientemente al dueño del predio por el que es imprescindible que pase en la medida del perjuicio causado.

A colación de esta servidumbre de paso, la reciente Sentencia 4713/2015, de 16 de noviembre, del Tribunal Supremo resulta pertinente. Concretamente, es interesante el hecho de que considera que “más que ante una servidumbre predial, estaríamos ante una “auténtica limitación legal del derecho de propiedad” en cita de la sentencia de la misma sala de 29 de marzo de 1977. Igualmente, la Sala ubica la servidumbre en el marco de las “normales relaciones de vecindad”. El caso concreto que juzga esta sentencia implica que el Tribunal entre a valorar la procedencia de una indemnización por los perjuicios causados. En esta línea, el fallo considera que la mera colocación de andamios u otros objetos para la ejecución de la obra proyectada ya implica un perjuicio sujeto a indemnización. Explicándolo de otra forma, podemos decir que toda aquella invasión del predio colindante que exceda del “simple paso de materiales” implica la fijación de una indemnización. Como excepción a esta regla general, si se comprobara que un uso concreto de la finca ajena, aun situándose en lo que la regla general entiende como indemnizable para el afectado, no ha causado un perjuicio al uso de la finca por parte de su dueño, no procedería indemnización. A parte de la justificación ya expuesta, la sentencia recuerda que la figura que estamos analizando no es una servidumbre al uso, sino que se basa en una relación de vecindad que deriva, como hemos comentado anteriormente, en un plano recíproco entre los dueños de las fincas colindantes. En cuanto se dé una relación de servicio entre los predios, nacerá su recíproca compensación bajo la forma de indemnización. No es más que un lógico reflejo de esa reciprocidad.

Esta interpretación parece crear una presunción *iuris tantum* de perjuicio para el caso en que la invasión de la finca ajena exceda al simple paso, es decir, se presupone la procedencia de indemnización, cabiendo prueba en contrario a cargo del invasor de la finca. Estaríamos ante un caso de inversión de carga de la prueba propio de las presunciones jurídicas *iuris tantum*, admitiendo prueba en contrario. Se trata de una línea interpretativa estable en la jurisprudencia.

### **2.3. En materia de luces y vistas**

Nos fijamos en el artículo 582 del Código Civil:

*“No se puede abrir ventanas con vistas rectas, ni balcones u otros voladizos semejantes, sobre la finca del vecino, si no hay dos metros de distancia entre la pared en que se construyan y dicha propiedad.*

*Tampoco pueden tenerse vistas de costado u oblicuas sobre la misma propiedad, si no hay 60 centímetros de distancia.”*

El derecho de ejercer plenamente el derecho de propiedad sobre una finca se ve aquí cercenado por un criterio de distancia. No se encuentra relacionado con la invasión del predio colindante, sino con un límite dentro de la propia finca que, por su proximidad con la finca colindante, impide la apertura de ventanas, balcones y otros voladizos semejantes en las circunstancias que menciona el artículo. Las distancias mínimas para ello difieren en los dos supuestos, siendo de dos metros de distancia para voladizos orientados directamente hacia la finca colindante y de 60 centímetros para aquellos que proporcionen vistas de costado u oblicuas sobre tal propiedad.

En materia de interpretación jurisprudencial, es interesante ver como la Sentencia 2046/2016, de 13 de mayo, del Tribunal Supremo, expone la posible anulación de la esta servidumbre legal mediante la constitución de una servidumbre convencional de luces que grave el derecho de propiedad del predio colindante. Expone la sentencia que solo en ese caso podría justificarse que el titular de un predio tenga huecos y ventanas practicados en una fachada de su edificación que vulneren el contenido del art. 582 CC. Estudiaremos esta figura más adelante, pero resulta interesante ver que esta relación de vecindad, de acuerdo con la jurisprudencia reciente, admite pacto en contrario.

#### **2.4. En materia de construcciones y plantaciones**

Son los artículos 590 y 591 del Código Civil los que regulan las relaciones de vecindad en materia de construcciones y plantaciones. Veamos el contenido de estos artículos:

*“Nadie podrá construir cerca de una pared ajena o medianera pozos, cloacas, acueductos, hornos, fraguas, chimeneas, establos, depósitos de materias corrosivas, artefactos que se muevan por el vapor, o fábricas que por sí mismas o por sus productos sean peligrosas o nocivas, sin guardar las distancias prescritas por los reglamentos y usos del lugar, y sin ejecutar las obras de resguardo necesarias, con sujeción, en el modo, a las condiciones que los mismos reglamentos prescriban.”*

*“No se podrá plantar árboles cerca de una heredad ajena sino a la distancia autorizada por las ordenanzas o la costumbre del lugar, y, en su defecto, a la de dos metros de la línea divisoria de las heredades si la plantación se hace de árboles altos, y a la de 50 centímetros si la plantación es de arbustos o árboles bajos.*

*Todo propietario tiene derecho a pedir que se arranquen los árboles que en adelante se plantaren a menor distancia de su heredad.”*

El fundamento de este artículo es evidente: que los vecinos no tengan que soportar los efectos molestos de construcciones y edificaciones de un propietario. Por ello, el Código Civil no es que obligue a indemnizar los daños causados, es que obliga a no edificar ni construir a una determinada distancia de la linde. No se trata, como podemos ver, de dos artículos complementarios acerca de un mismo contenido, sino que son dos artículos independientes que regulan cuestiones distintas. Su punto común y la razón por la cual abordamos su estudio en un mismo epígrafe es la equivalente regulación que ambos artículos ofrecen respecto de las construcciones y las plantaciones cerca de la finca colindante..

Hemos visto que el fundamento básico de ambos artículos no solo es único, sino que es claro, pero no son tan claros ciertos aspectos menos fundamentales de cada artículo. Efectivamente, en el artículo 590, el legislador enumera las construcciones concretas sobre las que recae la prohibición de construirlas cerca de una pared medianera o ajena. Por un lado, pareciera que el ejercicio enumerativo del legislador tiene como fundamento un carácter exhaustivo de la lista dada la concreción de aquello que no puede construirse. Si fuese una voluntad ejemplificativa, quizás fuera más apropiado mencionar construcciones más genéricas sobre las que fuera más sencillo que la jurisprudencia considerara aplicar analógicamente supuestos que no se hallen explícitamente contenidos en el artículo. Por otro lado, podemos distinguir los fundamentos que guían al legislador a enumerar la lista en cuestión: explotaciones ligadas al agua, construcciones con posibilidad de producir humos y edificaciones que impliquen peligro para la salud, así como los establos. Identificando un denominador común entre todas, vemos que todas las construcciones a que hace referencia el artículo son potencialmente desagradables en cuanto a los olores que producen o peligrosas para la salud. En este sentido, si bien hemos constatado el aparente ánimo exhaustivo del legislador, no resultaría tan obvio inaplicar la prohibición a que se refiere el artículo a construcciones que, sin estar contenidas en el artículo, produjeran olores desagradables o un peligro para la salud.

En cuanto a las cuestiones que pueden producir ambigüedad en el artículo 591, nos fijamos sobre todo en la distinción que hace el artículo entre árboles altos y arbustos o árboles bajos, sin referirse a ningún criterio que permita identificar qué planta pertenece a cuál o al criterio de otro texto legal que determine concretamente las diferencias entre ambos. Será la jurisprudencia la que habrá de determinar, en el caso concreto, cuándo se trata de un árbol bajo y cuando de un árbol alto.

Fijándonos ya en la jurisprudencia reciente que aborda la casuística de estos artículos, nos detendremos, en primer lugar, en la Sentencia 10895/2019, de 4 de julio, de la Audiencia Provincial de Barcelona. La Sala reconoce la ambigüedad que sobrevuela la relación de vecindad regulada en el art. 590 CC y expone el principio que debe regir la aplicación de la misma. En este sentido, recuerda

el criterio del Tribunal Supremo sentado en la STS de 12 de diciembre de 1980 que establece que “el conflicto debe resolverse acudiendo a los principios de normalidad en el uso y tolerabilidad de las molestias, atendidas las condiciones del lugar y la naturaleza de los inmuebles”, lo que se complementa afirmando que se fundamenta “la adecuada tutela legal en el art. 1902 Código Civil y en las exigencias de una correcta vecindad y comportamiento según los dictados de la buena fe, que se obtienen por generalización analógica de los arts. 590 y 1908 CC , pues regla fundamental es que "la propiedad no puede llegar más allá de lo que el respeto al vecino determina"”. Podemos ver que la doctrina del Tribunal Supremo, tan antigua como longeva y actual, consiste en aplicar analógicamente el contenido del artículo 590 en base al criterio de la buena vecindad. No se podrá construir cerca de la valla del predio colindante nada que vulnere este principio, se encuentre en la enumeración del propio artículo 590 o no. La sentencia se refiere igualmente a la doctrina del abuso de derecho (art. 7 CC) para pulir la aplicabilidad práctica de esta limitación al derecho de propiedad. No podrá ejercitarse un derecho subjetivo, aunque esté reconocido en el Ordenamiento Jurídico, en la medida en que vaya a traspasar los límites naturales de los principios de equidad y buena fe como “principios rectores del ordenamiento jurídico”, al suponer el ejercicio de nuestros derechos la vulneración de derechos de otras personas. Obviamente, no se trata simplemente de limitar un derecho porque vulnera un derecho ajeno por su mero ejercicio dado que es aplastantemente común en el tráfico jurídico que los derechos choquen entre ellos, sino que más bien se trata de limitar el ejercicio de un derecho que ha sido llevado a cabo con una cierta asocialidad y que, en consecuencia, de ello, perjudica los derechos de otros individuos.

En la misma línea que lo que preveía la SAP B 10895/2019, la Sentencia 118/2021, de 26 de enero, de la Audiencia Provincial de A Coruña se refiere al contenido del art. 590 CC como una limitación al derecho de propiedad que pretende evitar “cualquier daño a las fincas vecinas derivado de invasiones peligrosas o nocivas del más diverso origen”. Esto viene a reiterar que la aplicación del art. 590 CC admite la analogía. Por tanto, no debe ser considerada la enumeración que prevé el legislador como *numerus clausus*. No obstante, la argumentación que presenta esta sentencia es mucho más completa que la que presenta la comentada anteriormente puesto que expone que esta limitación al derecho de propiedad viene motivada por una función social de la propiedad (art. 33.2 CE y art. 348 CC), por inmisiones medioambientales como las producidas por ruidos indeseados que afecten a la esfera de la privacidad y afecten al bienestar personal, pudiendo lesionar el derecho a la intimidad personal y

familiar a que se refieren el art. 8.1 del Convenio Europeo de Protección de los Derechos Humanos y de las Libertades Fundamentales y el art. 18.1 de la Constitución Española<sup>14</sup>.

Al margen de cuestiones más teóricas, existe jurisprudencia que reviste más interés en cuanto a la verdadera aplicación práctica de esta relación de vecindad a un caso concreto. Nos fijamos en la Sentencia 1253/2021, de 21 de enero, de la Audiencia Provincial de Madrid. El recurso planteado alega que no se dan los requisitos para aplicar el art. 590 CC en base a la construcción de una chimenea en el espacio en que la normativa municipal lo prohíbe en base al propio art. 590 CC. La parte recurrente, sin negar haber construido la chimenea en el espacio referido a la prohibición de construir, considera que no se cumplen los requisitos en tanto en cuanto no se han podido acreditar los perjuicios causados por la chimenea. La Sala considera que, si bien consta la alegación de la parte recurrente, el hecho de que los humos emitidos por la chimenea provoquen una inmisión en la propiedad de la actora, penetrando directamente en su vivienda a través del balcón y de ventanas existentes en la fachada que colinda con la chimenea es suficiente para que se den por cumplidos los requisitos exigidos por el art. 590 CC. Para responder concretamente a la alegación de la parte recurrente, la Sala se refiere a la Sentencia del Tribunal Supremo de 30 de noviembre de 2006 que establece que “la aplicación del precepto no exige perjuicio patrimonial y lo que trata es de evitar riesgo, presentándose como preventivo y precautorio, al tratar de amparar a los vecinos de molestias y perturbaciones intensas y también de posibles daños”.

La jurisprudencia que analiza la aplicabilidad del art. 590 CC es aplicable teleológicamente al art. 591 CC. No obstante, veamos lo que recientes resoluciones judiciales comentan respecto del propio artículo. Recordamos, en este sentido, que se refería de forma muy abstracta a árboles altos y árboles bajos. Fijémonos en la Sentencia 562/2021, de 4 de marzo, de la Audiencia Provincial de Oviedo. El recurso que motiva la resolución judicial considera que los rosales a que se refieren deben ser considerados arbustos, y no árbol alto. La Sala aclara, en primer lugar, la necesidad de acudir a dictámenes periciales “para resolver sobre los conceptos de árbol y arbusto en cada caso concreto”. Al margen de ello, el fundamento de derecho tercero de la sentencia menciona, en grandes rasgos, los criterios que deben ser tenidos en cuenta para determinarlo. En esta línea, la Sala afirma que habrá que prestar atención a la teleología del artículo en el sentido de no causar un perjuicio al dueño del predio colindante con el tamaño de la planta. Lo importante no es tanto la naturaleza de la planta sino el tamaño que adquiere y la molestia que pueda causar, por lo que una planta que adquiriese el tamaño

---

<sup>14</sup> Beltrán Castellanos, J.M., “El régimen tradicional de la responsabilidad por daños ambientales en España”, *Revista Aranzadi de Derecho Ambiental*, n.39, 2018.

de árbol alto si no fuera sometida a poda pero que, en el caso concreto, es podada como un arbusto, será considerada como esto último. Es lo que parece ocurrirle, pero a la inversa al rosal a que se refiere la parte demandante: tenderíamos a pensar que es un arbusto, pero la planta concreta es tan grande como un árbol alto.

Analizaremos una cuestión más acerca de la interpretación jurisprudencial del art. 591 CC a la luz de lo establecido por la Sentencia 1869/2021, de 18 de febrero, de la Audiencia Provincial de Madrid. Resulta especialmente didáctica de esta sentencia la aclaración que realiza acerca de si es necesario arrancar las plantas que suponen un perjuicio para el dueño del predio colindante o qué se permite hacer con ellas tras constatación de que incurren en el supuesto de hecho del artículo 591 CC. En la misma línea de atender al sentido teleológico del artículo, no es preciso arrancar las plantas como medida única para evitar el perjuicio, siendo posible que su dueño las trasplante a otro emplazamiento que no perjudique ninguna relación de vecindad u otra prohibición. Lo importante no es que la planta muera, como si de una construcción se tratase con su derrumbe, sino que deje de hallarse en el emplazamiento perjudicial.

## **2.5. En materia de ramas y raíces de plantaciones ajenas**

La regulación de esta relación de vecindad se halla en el art. 592 CC. El artículo establece lo siguiente:

*“Si las ramas de algunos árboles se extendieren sobre una heredad, jardines o patios vecinos, tendrá el dueño de éstos derecho a reclamar que se corten en cuanto se extiendan sobre su propiedad, y si fueren las raíces de los árboles vecinos las que se extendiesen en suelo de otro, el dueño del suelo en que se introduzcan podrá cortarlas por sí mismo dentro de su heredad”.*

Es claro que, al igual que para las anteriores relaciones de vecindad que hemos expuesto, su fundamento es el de no causar perjuicio al dueño del predio colindante. De este modo, el artículo establece una serie de acciones posibles a cargo del vecino perjudicado si se produjeran los supuestos de hecho mencionados con las raíces y las ramas de los árboles. Se establece una novedad interesante respecto a las relaciones de vecindad que hemos estudiado previamente: en el caso de las raíces de los árboles vecinos, estas podrán ser cortadas si invaden la propiedad del vecino, pudiendo hacerlo el propio vecino perjudicado, por iniciativa suya. Veníamos observando en las anteriores relaciones de vecindad que el vecino perjudicado tenía una acción que le permitía exigir al vecino perjudicioso que eliminara la causa del perjuicio. Veamos como la jurisprudencia ha venido interpretando esta autotutela del perjudicado.

La Sentencia 1806/2021, de 11 de febrero, de la Audiencia Provincial de Madrid resuelve un recurso en el que la parte recurrente alega una mala interpretación del art. 592 CC al haberse aniquilado los árboles molestos cortando el tronco del árbol que invadía la propiedad. El vecino perjudicado constató que los troncos de los árboles molestos se encontraban tan cerca de la linde que incluso admite el peritaje realizado que pudieran rebasarla en algún punto, lo que llevó al vecino perjudicado a talar dichos troncos y no solo las raíces y las ramas que enteramente invadieran su propiedad. Efectivamente, “el artículo 592 CC no autoriza actos ofensivos, sino meramente defensivos frente a la agresión ajena”, reiterando jurisprudencia del Tribunal Supremo de 1987. Lo que no se permite en ningún caso es provocar la muerte de la planta, sino únicamente cortar las ramas que invadan la propiedad ajena. La Sala también recuerda que la poda de las ramas invasoras no forma parte de la autotutela del perjudicado, sino que deberá exigirlo al dueño de los árboles, aunque la literalidad del texto legal no revistiera gran ambigüedad al respecto.

### **3. DERECHOS REALES LIMITADOS**

Explicaremos, en este apartado, las figuras más relevantes en cuanto a la jurisprudencia reciente. Por ende, excluirémos del ámbito de análisis las dos figuras reguladas en la Ley de 16 de diciembre de 1954 sobre hipoteca mobiliaria y prenda sin desplazamiento de posesión. En este sentido, se trata de figuras más limitadas en el ámbito práctico que la hipoteca inmobiliaria y la prenda con desplazamiento posesorio, ambas reguladas en el Código Civil. Este es el motivo por el que sí incluimos en el análisis estas dos últimas figuras, de grandísima relevancia en el tráfico jurídico en los últimos años, como veremos a continuación.

#### **3.1. Derecho de vuelo**

##### *3.1.1. Regulación legal*

A pesar de tratarse de una figura civil, el Código Civil no regula ni siquiera menciona el derecho de vuelo en su articulado. Nos tenemos que fijar en el art. 16.2 del Reglamento Hipotecario para encontrar los requisitos del derecho real limitado, así como a las precisiones que la doctrina administrativa y la jurisprudencia hayan venido considerando sobre la figura, en virtud de la doctrina de *numerus apertus* que rige sobre los derechos reales limitados.

Detengámonos en el contenido del art. 16.2 del Reglamento Hipotecario, que define el derecho de vuelo como:

*“El derecho de elevar una o más plantas sobre un edificio o el de realizar construcciones bajo su suelo, haciendo suyas las edificaciones resultantes, que, sin constituir derecho de superficie, se reserve*

*el propietario en caso de enajenación de todo o parte de la finca o transmita a un tercero*”. De acuerdo con DÍEZ-PICAZO y GULLÓN<sup>15</sup>, “se persigue un dominio indefinido, no sujeto a plazo como la propiedad superficiaria”. En virtud de esta, tanto el comprador como el vendedor ostentan cada uno sus derechos de propiedad sobre sus partes de derechos reales sobre la finca.

La regulación es breve y no contempla requisitos ni formalidades, cuestiones que analizaremos seguidamente en la jurisprudencia reciente.

### *3.1.2. Análisis jurisprudencial*

La Sentencia 37/2020, de 20 de enero, de la Audiencia Provincial de Sevilla se pronuncia acerca de la existencia o no de un derecho de vuelo constituido por escritura pública que tenía por objeto edificar la fase dos de un conjunto urbanístico de una comunidad de propietarios. Del título constitutivo de la propiedad horizontal no es sencillo interpretar si se trata de un derecho de vuelo o de un derecho urbanístico. En este sentido, lo interesante del cuerpo de la resolución son las concreciones de la definición de la figura del derecho de vuelo. La sentencia define el derecho de vuelo como “el espacio aéreo que en proyección vertical está por encima de la edificación sometida al régimen de propiedad horizontal, de tal modo que puede concebirse el derecho de vuelo como aquel que habilita para construir nuevas plantas sobre las ya edificadas. Es un derecho autónomo que atribuye a su titular un poder para construir o edificar sobre el espacio aéreo que se proyecta en la vertical de un edificio ya construido, pero no sobre una solar en sentido estricto, es decir, sobre una porción de terreno destinada a la edificación”. Queda clarificado un aspecto que el artículo 16.2 RH expone pero que, sin embargo, podía producir ciertas dudas interpretativas.

Para proseguir concretando elementos definatorios de la figura de acuerdo con la jurisprudencia o la doctrina administrativa, es pertinente el contenido de la Resolución de 11 de febrero de 2015 de la Dirección General de los Registros y del Notariado. La antigua DGRN define en esta resolución el derecho de vuelo como “un derecho real en cosa ajena con vocación de ser un derecho perpetuo, que nace limitado para convertirse en una cotitularidad dominical. Su origen es una comunidad inicial que culmina necesariamente en un régimen de propiedad horizontal”. Esta definición es un gran complemento a lo que anteriormente hemos expuesto que ha venido comentando la jurisprudencia y la regulación pertinente, dado que se refiere a otros aspectos del derecho. Nos fijamos especialmente en la referencia final al destino inequívoco de la situación provocada por la existencia del derecho de vuelo sobre una edificación, como segregación de la plena propiedad sobre ella. De ejecutarse el

---

<sup>15</sup> Díez-Picazo, L y Gullón, A., *Sistema de Derecho Civil. Volumen III. Tomo 2: Derechos Reales en particular*, Tecnos, Madrid, 2019, pp. 126-127.

derecho de vuelo sobre una edificación, ello implicaría que una serie de plantas del edificio sean del propietario original y otra serie de ellas, las superiores construidas en virtud de la constitución del derecho de vuelo, sean propiedad del adquirente del derecho de vuelo. Por consecuencia lógica, quedarían bienes jurídicos separados, con distintos propietarios, en lo que constituye una misma edificación con necesario paso por zonas comunes de sendos propietarios. No se trata de una propiedad horizontal voluntaria con la vocación de segregar una edificación en varios bienes jurídicos separados, sino que es una propiedad horizontal forzosa, consecuencia ineludible de constituir un derecho de vuelo.

Por otra parte, la Sentencia 2385/2019, de 28 de noviembre, de la Audiencia Provincial de Tenerife menciona que el derecho de vuelo “no puede pertenecer al propietario del suelo dado que, de lo contrario, nos encontraríamos con una simple facultad de dominio”. Obviamente, de no transmitirse a un tercero, la facultad de explotar el vuelo del edificio corresponde al propietario del edificio. La diferencia aquí no sería tanto fáctica como terminológica: el derecho de vuelo, como tal, solo existe si se segrega de la plena propiedad. No es correcto decir que el propietario del edificio tiene el derecho de vuelo sobre el mismo, habría con decir que ostenta el dominio del mismo, sin haberse constituido derecho de vuelo ninguno. Por esa razón, igualmente, decimos que se constituye un derecho de vuelo en favor de un tercero. Originariamente, no se puede transmitir ningún derecho de vuelo sino constituir. Obviamente, el propietario del mismo podría a su vez transmitirlo, pero eso es secundariamente.

### **3.2. Derechos de prenda**

#### *3.2.1. Regulación legal*

Encontramos la regulación legal de la prenda en el Capítulo II de la prenda del Título XV de los contratos de prenda, hipoteca y anticresis del Código Civil, es decir, los artículos 1863 a 1873. No obstante, este capítulo regula con bastante exhaustividad los requisitos de la figura, no ofrece una definición concreta de la figura, por lo que acudimos a la doctrina para encontrarla. DÍEZ-PICAZO y GULLÓN<sup>16</sup> definen la prenda como “un derecho real de garantía mobiliaria, que exige en el régimen del Código Civil el desplazamiento posesorio. La cosa objeto de prenda se ha de poner en posesión del acreedor, o de un tercero de común acuerdo. Pero el deudor sigue siendo dueño de ella hasta que no se adjudique a alguien como consecuencia de la ejecución, es decir, de la actuación del derecho de

---

<sup>16</sup> Díez-Picazo, L y Gullón, A., *Sistema de Derecho Civil. Volumen III. Tomo 2: Derechos Reales en particular*, Tecnos, Madrid, 2019, pp. 136-142.

realización del valor”. Habiendo delimitado el marco legal y definido la figura, debemos proceder a analizar la jurisprudencia reciente con el objetivo de no detenernos en exceso en regulación estática.

### 3.2.2. *Análisis jurisprudencial*

Fueron muy mediáticas las Sentencias 167/2019 y 168/2019, de 20 de marzo, del Tribunal Supremo, que tuvieron su origen en tres demandas de tercería de mejor derecho interpuestas por una entidad financiera suplicando la declaración de su mejor derecho sobre activos pignoralados a su favor en relación con unas garantías constituidas previamente, frente a los embargos decretados por La Agencia Estatal de la Administración Tributaria y la Tesorería General de la Seguridad Social. En este sentido, el Tribunal Supremo ha eliminado el requisito que venía considerando en la doctrina jurisprudencial previa de que el crédito del tercerista garantizado con prenda sobre un bien o derecho embargado, sea líquido, vencible y exigible al tiempo del embargo. Con este viraje jurisprudencial, lo que varía en términos fácticos es que “la preferencia del derecho de prenda ante un embargo sobre el bien o derecho pignoralado viene determinada por la fecha de constitución del derecho de prenda, y no por la fecha en que el crédito garantizado con prenda resulte líquido y exigible”, en términos de ORBIS<sup>17</sup>.

En el mismo sentido que las anteriores sentencias resuelve el Tribunal Supremo en su Sentencia 2855/2019, de 17 de septiembre. La sentencia de instancia ya venía reconociendo, en este procedimiento, la nueva doctrina del Tribunal Supremo al reconocer que “el crédito garantizado con prenda tiene preferencia para su cobro sobre la cosa pignoralada, aunque no haya vencido o no sea líquido”. No obstante, la Audiencia Provincial se alineó en la anterior doctrina del Tribunal Supremo, ignorando el novedoso giro doctrinal. A pesar de ello, el recurso de casación interpuesto ante el Tribunal Supremo se resuelve reafirmando la nueva doctrina y afirmando dos premisas fundamentales en este sentido: que” la preferencia que confiere el embargo, respecto de los bienes y derechos embargados, está condicionada a que no exista ningún otro derecho preferente que se haga valer mediante una tercería de mejor derecho”; y que “conforme a los arts. 1922.2º y 1926.1º CC, el crédito pignoralicio goza de preferencia respecto de lo obtenido con la realización del bien sobre el que se constituyó la prenda frente al resto de acreedores”, preferencia” determinada por la fecha de constitución del derecho de prenda y no por la fecha en que el crédito garantizado con la prenda resulta líquido y exigible”.

---

<sup>17</sup> Orbis, B., “El Tribunal Supremo elimina la exigencia de que el crédito privilegiado sea vencido, líquido y exigible”, *Legaltoday*, 2019 (disponible en: <https://www.legaltoday.com/practica-juridica/derecho-civil/civil/el-tribunal-supremo-elimina-la-exigencia-de-que-el-credito-privilegiado-del-tercerista-sea-vencido-liquido-y-exigible-2019-05-14/>; última consulta: 15/6/2021)

### **3.3. Hipoteca inmobiliaria**

#### *3.3.1. Regulación legal*

La regulación legal de la hipoteca inmobiliaria es consecutiva a la de la prenda en el Código Civil, situándose en el Capítulo III de la hipoteca inmobiliaria del Título XV de los contratos de prenda, hipoteca y anticresis del Código Civil, que abarca los artículos 1874 a 1880. En estos artículos se plantean las principales características y requisitos de la hipoteca inmobiliaria como mecanismo de garantía, pero, nuevamente, acudiremos a la doctrina para ofrecer una definición única de la figura. DÍEZ-PICAZO y GULLÓN<sup>18</sup> definen la hipoteca inmobiliaria como “un derecho real de garantía que recae sobre bienes inmuebles, y que asegura el cumplimiento o la satisfacción forzosa de un crédito mediante la concesión a su titular de la facultad de llevar a cabo la realización de su valor, enajenándolos y percibiendo su precio a través del procedimiento legalmente establecido y cualquiera que sea en ese momento su poseedor o propietario”

Sin entrar en mayores detalles de la regulación legal, procedamos a analizar la jurisprudencia reciente.

#### *3.3.2. Análisis jurisprudencial*

Una de las cuestiones que mayor debate público ha suscitado y, en consecuencia, mayor relevancia ha tenido en la jurisprudencia reciente, ha sido la jurisprudencia acerca de las cláusulas suelo en cuanto a los préstamos garantizados con hipoteca. Para analizar lo que han venido a decir los tribunales al respecto, nos detendremos primero en lo que oró el Tribunal de justicia de la Unión Europea en su Sentencia de 9 de julio de 2020. Las cláusulas suelo son cláusulas que limitan la bajada del tipo de interés correspondiente al préstamo hipotecario. El contencioso era acerca de la legitimidad de dicha cláusula por el conocimiento de la misma en el contrato por parte del prestatario. El TJUE declaró al respecto en la sentencia mencionada que resultaba esencial que el consumidor se encuentre en condiciones de comprender las consecuencias económicas que se derivan para él de la cláusula. No obstante, para el tribunal resulta evidente que no se puede exigir a un profesional que “facilite información precisa acerca de las consecuencias económicas asociadas a las variaciones del tipo de interés durante la vigencia del contrato”. Con estas dos circunstancias apreciadas por el TJUE, la Sala concluye que “la exigencia de transparencia que tales disposiciones imponen a un profesional implica que, cuando este celebra con un consumidor un contrato de préstamo hipotecario de tipo de interés variable y que establece una cláusula «suelo», deba situarse al consumidor en condiciones de

---

<sup>18</sup> Díez-Picazo, L y Gullón, A., *Sistema de Derecho Civil. Volumen III. Tomo 2: Derechos Reales en particular*, Tecnos, Madrid, 2019, pp. 158-175.

comprender las consecuencias económicas que para él se derivan del mecanismo establecido por medio de la referida cláusula «suelo», en particular mediante la puesta a disposición de información relativa a la evolución pasada del índice a partir del cual se calcula el tipo de interés”. La conjunción que hace el tribunal es admitir que no se puede exigir a la entidad financiera que provea de información sobre la variación futura del tipo de interés, pero es esencial que el consumidor esté todo lo informado posible si se incluye en el contrato una cláusula suelo, por lo que se exigirá al prestamista que provea información detallada sobre las fluctuaciones pasadas del tipo de interés.

A su vez, el Tribunal Supremo se pronunció sobre el asunto en la Sentencia 580/2020, de 5 de noviembre. El caso que analiza la sentencia se refiere a una serie de consumidores que solicitaron la eliminación de las cláusulas suelo de sus contratos tras el dictado del Tribunal Supremo de 9 de mayo de 2013 que se situaba en contra de las cláusulas suelo, pero les fue denegada, proponiéndoles el banco una rebaja del tipo mínimo de interés de la cláusula suelo al 2,25%. Destaca la Sala que las partes de todos los contratos firmaron de su puño y letra afirmar ser conscientes de que el tipo de interés de su préstamo nunca bajaría de dicho 2,25% en una novación del contrato posterior a la famosa sentencia de 2013. Ya no se trataría, por tanto, de una cláusula suelo no negociada, sino de un contrato alejado de las condiciones generales de contratación por el cual se constituía una nueva cláusula suelo con plena información para ambas partes. Esta es la verdadera cuestión litigiosa y esto es lo que resulta interesante de cara a nuestro análisis: el Tribunal Supremo entiende que es doctrina reiterada del mismo tribunal que la modificación de una cláusula suelo es válida mientras haya sido negociada (se refiere la sentencia a otras sentencias de la misma sala de 13 de septiembre de 2018, 5 de octubre de 2018 y 18 de febrero de 2019) o se cumplan los requisitos de información y transparencia fijados por la anteriormente comentada Sentencia de 9 de julio de 2020 del TJUE.

### **3.4. Derechos de adquisición preferente**

#### *3.4.1. Regulación legal*

Los derechos a los que nos referiremos en este apartado serán los derechos de tanteo y de retracto. En el Código Civil, como bien exponen DÍEZ-PICAZO y GULLÓN<sup>19</sup>, el derecho de tanteo no tiene una regulación específica en el Código Civil, sino que podemos extraer una definición mediante la conjunción de lo que se establece acerca de la figura en las leyes especiales de arrendamientos urbanos y rústicos y de la mención que se hace en la regulación de la enfiteusis en el Código Civil. De acuerdo con los mencionados autores, la definición correcta del derecho de tanteo es la siguiente: “otorga la

---

<sup>19</sup> Díez-Picazo, L. y Gullón, A., *Sistema de Derecho Civil. Volumen III. Tomo 2: Derechos Reales en particular*, Tecnos, Madrid, 2019, pp. 126-127.

facultad de adquirir una cosa, antes que otro, cuando el propietario ha decidido enajenarla, y por el precio que el tercero está dispuesto a dar”. En este sentido, el tanteo se sitúa en un momento temporal anterior a la enajenación, mientras que el retracto sería la misma figura, pero en un momento inmediatamente posterior a la enajenación. La primera interpretación que podemos sacar de estas definiciones es que el tanteo no es una limitación al derecho de propiedad como tal puesto que el propietario tiene todo el derecho a negociar la enajenación de su bien con las condiciones que a él y a cualquier comprador definitivo le parezcan oportunas. Lo único que implica el derecho de tanteo es que, una vez fijadas esas condiciones, un tercer sujeto puede tener la facultad de igualar esas condiciones. Por ende, lo que realmente limita el derecho de retracto es el derecho de adquirir el bien que ostentaría aquel que pretende adquirirlo, aunque supiera del gravamen que pesa sobre el bien. Al margen de esta apreciación, es preciso, a continuación, detenernos a analizar lo que la jurisprudencia reciente ha considerado sobre las figuras.

### *3.4.2. Análisis jurisprudencial*

Un ejemplo muy claro en la práctica de derecho de retracto, con gran relevancia dada la proliferación de esta técnica, es el derecho de retracto que se da en la venta de créditos litigiosos por parte del prestamista en virtud del art. 1.535 CC. La Sentencia 3164/2020, de 5 de octubre, del Tribunal Supremo, versa sobre la procedencia o no del derecho de retracto para el caso en que la venta del crédito se enmarque en una venta en globo de una cartera de créditos. En el marco de su análisis, el ponente se refiere. El ponente se refiere a la doctrina científica en la que se basa la Resolución de 25 de julio de 2019 de la antigua Dirección General de los Registros y del Notariado. Efectivamente, determina lo siguiente: “Los tanteos y retractos legales, como ha señalado la doctrina científica, son limitativos del derecho de dominio en tanto condicionan la facultad de libre disposición del titular dominical de la cosa, pues si bien mantiene la libertad de enajenarla o no y de fijar las condiciones concretas de la transmisión, tal facultad se ve restringida en cuanto a la determinación de la persona del adquirente por la exigencia de enajenarla precisamente al titular del derecho de retracto, quien ostenta una preferencia legal frente a terceros adquirentes. Por ello los tanteos y retractos legales son derechos taxativamente concedidos por la ley para supuestos concretos con fundamento en el interés social, existiendo desde antiguo una jurisprudencia que se inclina a favor de su interpretación restrictiva (vid. Sentencias del Tribunal Supremo de 24 de noviembre 1921, 9 de julio de 1958 y 3 de julio de 1959) - si bien más recientemente, la Sentencia número 450/2012, de 11 de junio, en relación con los tanteos y retractos arrendaticios ha defendido un criterio de interpretación estricto, y no restrictivo más allá de la concurrencia de los presupuestos y requisitos legales exigibles para su realización-, y en todo caso sometidos a unos estrictos requisitos no solo sustantivos sino también de

ejercicio procesal, tanto en cuanto al plazo (cfr. artículo 1524 del Código Civil) como al procedimiento ( artículo 266.2.o de la Ley de Enjuiciamiento Civil)”. En cuanto a la procedencia del retracto legal para la venta de los créditos litigiosos a los que se refiere el caso, la Sala se refiere a la doctrina del mismo tribunal que ha venido reiterando que “no cabe proyectar la figura del retracto de crédito litigioso cuando éste ha sido transmitido conjuntamente con otros, en bloque, por sucesión universal, no de forma individualizada. En definitiva, vemos que solo cabe aplicar el retracto legal del art. 1.535 CC si es posible individualizar el precio pagado por cada crédito concreto por lo que una venta en globo imposibilitaría dicho derecho de retracto por parte del prestatario.

### **CAPÍTULO III: LIMITACIONES ADMINISTRATIVAS O EN INTERÉS PÚBLICO**

#### **1. CONTENIDAS EN EL CÓDIGO CIVIL**

##### **1.1. En interés de la defensa nacional**

###### *1.1.1. Regulación legal*

El artículo 589 del Código Civil introduce las limitaciones al derecho de propiedad que el propio Código concibe en protección de la defensa nacional. La dicción literal del artículo es la siguiente:

*“No se podrá edificar ni hacer plantaciones cerca de las plazas fuertes o fortalezas sin sujetarse a las condiciones exigidas por las leyes, ordenanzas y reglamentos particulares de la materia”.*

Esta previsión del legislador, no obstante, carece de ulterior desarrollo en el propio Código Civil, positivizándose en la Ley 8/1975, de 12 de marzo, de zonas e instalaciones de interés para la Defensa Nacional y el Real Decreto 689/1978, de 10 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de zonas e instalaciones de interés para la Defensa Nacional.

Resulta esencial distinguir, tal y como lo hace la Ley 8/1975, entre las zonas próximas de seguridad y las zonas lejanas de seguridad. Las primeras corresponden, de acuerdo con el artículo 8, con anchuras de *“trescientos metros, salvo en los puertos militares, que comprenderán no sólo su interior y el canal de acceso, sino también un sector marítimo que, con un radio mínimo de una milla, abarque el frente y ambos costados”*. Las segundas las define la Ley 8/1975 en su artículo 10 como la amplitud mínima indispensable para *“asegurar el empleo óptimo de las armas o elementos que constituyen la instalación, teniendo en cuenta las características del terreno y las de los medios en ella integrados”*.

Tratemos, en primer lugar, las limitaciones al derecho de propiedad acerca de las zonas próximas. En primer lugar, vemos que la Ley 8/1975, en su artículo 9, limita tajantemente la posibilidad de realizar, *“sin autorización del ministro correspondiente, obras, trabajos, instalaciones y actividades de clase alguna”*.

Respecto a las zonas lejanas, la regulación es, lógicamente, más laxa. El artículo 11 de la Ley 8/1975 únicamente supedita a la previa autorización del ministro correspondiente la realización de *“plantaciones arbóreas o arbustivas y levantar edificaciones o instalaciones análogas de superficie”*. Especialmente interesante es la continuación del artículo que especifica cuándo podrá denegarse la autorización. A estos efectos, se prevé que pueda rechazarse la autorización cuando lo plantado, edificado o instalado perjudique *“el empleo óptimo de los medios integrados en la instalación militar de que se trate, o queden expuestas a sufrir por dicho empleo daños susceptibles de indemnización”*.

La Ley 8/1975 regula una limitación genérica adicional en el artículo 12 con respecto a comunicaciones militares o civiles que se declaren de interés militar por medio de ondas, *“se prohíbe la erección de obstáculos que puedan interceptar el haz y la instalación de receptores especialmente capaces de detectar o interferir dichas comunicaciones [...] en toda la proyección sobre el terreno del recorrido de los haces de ondas”*. Finalmente, el párrafo segundo del mismo artículo restringe la posibilidad de establecer líneas de transporte de energía eléctrica con trazado paralelo al de las telefónicas o telegráficas militares o de interés militar, aéreas o subterráneas, a distancia inferior de veinticinco metros, sin autorización del Ministerio correspondiente.

### *1.1.2. Análisis jurisprudencial*

No son numerosas las resoluciones judiciales recientes que versan sobre las limitaciones al derecho de la propiedad en interés de la defensa nacional, pero comentaremos las siguientes. En primer lugar, fijémonos en el contenido de la Sentencia 342/2020, de 15 de enero, de la Audiencia Nacional. Dicha sentencia se pronuncia sobre las pretensiones de una parte que alega que *“para el establecimiento de una zona de seguridad, próxima o lejana, debe existir una previa declaración de interés para la defensa nacional de la zona de que se trate y ello mediante Consejo de Ministros, exista o no infraestructura previa de carácter militar”*. En el caso concreto que se analiza, considera la parte recurrente que no se han dado los trámites de audiencia y participación previa a los titulares del suelo afectado, ni al mismo Ayuntamiento. Acerca de esta circunstancia, se pronuncia la Sala considerando que no es posible admitir tales pretensiones de acuerdo con los artículos 1, 2 y 3 de la Ley 8/1975 que distinguen claramente las zonas *“de interés para la defensa nacional”* de las *“zonas de seguridad de las instalaciones militares o de las instalaciones civiles declaradas de interés militar”*. En esta línea, lo que ocurre es que se prevé únicamente para la declaración de zonas de interés para la defensa nacional la aprobación por Real Decreto del Consejo de Ministros a propuesta de la Junta de Defensa Nacional o iniciativa del Departamento Ministerial. Para las instalaciones militares y el establecimiento de una zona de seguridad tanto próxima como lejana, de acuerdo con el fundamento de derecho tercero de la

sentencia, el Capítulo II de la Ley y, en concreto, su artículo séptimo, no sería precisa una previa declaración de interés para la defensa nacional.

Veamos, a continuación, el caso resuelto por la Sentencia 14978/2020, de 15 de octubre, del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía. En este procedimiento judicial, la parte recurrente consideraba inoportuna la sentencia de instancia que ordenó la demolición de construcciones por ilegales, así como la reposición de la finca a su estado inicial, en el marco de la Ley 8/1975. La Sala un interesante comentario en el fundamento de derecho tercero. Este comentario se refiere al sujeto en quien recae la responsabilidad de la demolición de las construcciones. El comentario es tan breve como claro al afirmar que “ser propietario de la finca determinaría su responsabilidad [...] por virtud del principio de subrogación real que rige en la materia, que le coloca en la misma posición que alcanzaría al propietario primitivo”. Vemos que no corresponde al constructor demoler la edificación ilegal, sino al propietario de la finca. Adquirir una finca sobre la que recae una obligación de demoler una construcción por situarse en una zona prohibida de acuerdo con la Ley 8/1975 sería equivalente a adquirir una finca con un gravamen, con una obligación que recaería sobre el comprador.

## **1.2. En interés de la seguridad de las personas y de las cosas**

### *1.2.1. Regulación legal*

La regulación pertinente al respecto de esta clase de limitaciones al derecho de propiedad es más parca de lo que la seguridad jurídica podría desear, y es que se limita, exclusivamente, a los tres artículos que componen el Capítulo V, Título II, Libro II del CC. En concreto, estudiemos el contenido de los tres artículos.

El art. 389 CC dispone lo siguiente:

*"Si un edificio, pared, columna o cualquiera otra construcción amenazase ruina, el propietario estará obligado a su demolición, o a ejecutar las obras necesarias para evitar su caída.*

*Si no lo verificare el propietario de la obra ruinosa, la Autoridad podrá hacerla demoler a costa del mismo."*

Lo que regula este artículo no es otra cosa que las medidas preventivas que corresponde aplicar al propietario respecto a su edificio en ruinas. Con el objetivo de proteger los bienes y las personas que pudieran verse afectadas por la eventual ruina de dicho edificio, pared, columna o cualquier otra construcción, el artículo contempla dos posibles vías para salvaguardar dichos bienes o personas: una a cargo del propietario y una vía supletoria a cargo de la Autoridad.

La vía que corresponde al propietario es enunciada en términos muy simples que darán lugar, como luego veremos, a interesante interpretación jurisprudencial: "ejecutar las obras necesarias para evitar su caída".

La vía supletoria que involucra a la Autoridad es más radical. Textualmente, faculta a la Administración para hacerla demoler con imposición de las costas al propietario que hubiera ignorado o desobedecido su deber legal.

El art. 390 CC, a su vez, ora lo siguiente:

*"Cuando algún árbol corpulento amenazare caerse de modo que pueda causar perjuicios a una finca ajena o a los transeúntes por una vía pública o particular, el dueño del árbol está obligado a arrancarlo y retirarlo; y si no lo verificare, se hará a su costa por mandato de la Autoridad"*

Tras haber regulado las medidas correspondientes a edificaciones ruinosas, esta segunda medida preventiva se centra en el peligro que pudieren causar árboles corpulentos cuyo estado cercano a su caída amenazara con causar un peligro a una finca ajena o a personas físicas. Si bien cambia el objeto causante del peligro, las medidas previstas son cercanas a las previstas para las edificaciones ruinosas en el artículo anterior. En primer lugar, recae sobre el propietario del árbol un deber legal de arrancarlo y retirarlo; en segundo lugar y de manera subsidiaria, la Autoridad deberá hacerlo a su costa si el obligado inicial hubiera ignorado su deber.

Finalmente, el art. 391 CC regula el régimen de responsabilidades por el que responden los propietarios de edificaciones o árboles que se hubieran derrumbado o caído. En este sentido, el artículo prevé lo siguiente:

*"En los casos de los dos artículos anteriores, si el edificio o árbol se cayere, se estará a lo dispuesto en los artículos 1.907 y 1.908."*

El Capítulo no prevé un régimen de responsabilidades concreto, sino que se remite al régimen de responsabilidad civil regulado en los artículos 1.907 y 1.908 CC por el cual, si el edificio o árbol se cayeran efectivamente, deberá responder el propietario del mismo por los daños que hubiera causado tal caída.

### *1.2.2. Análisis jurisprudencial*

Dividiremos el análisis jurisprudencial en función de los tres artículos que conforman el Capítulo correspondiente a las limitaciones al derecho de propiedad en interés de la protección de las personas y de las cosas.

Empezando por el tratamiento jurisprudencial de las medidas preventivas, se trata de una limitación al derecho de propiedad bastante presente en la jurisprudencia reciente.

No es materia dudosa que la imposición legal de tomar medidas respecto a una propiedad, para un propietario, supone una cierta limitación al derecho de propiedad, aunque es cierto que no es una limitación tan obvia como la que pueda suponer un derecho real limitado al restarle contenido a la plena propiedad sobre un bien. En relación con la calificación de la medida del deber del art. 389 CC, la Sentencia 1244/2012, de 29 de mayo, de la Audiencia Provincial de Las Palmas de Gran Canaria recuerda que *"la propiedad no es un derecho absoluto y precisamente el artículo Art. 389 del CC en el que se basa la demanda, está planteado con el objeto de prevenir el peligro que suponían -y suponen para los terceros las edificaciones o construcciones en estado de deterioro avanzado"*. La redacción que la Audiencia ha elegido para su fundamento de derecho no deja duda de que el art. 389 CC limita el derecho a la propiedad.

Con el objetivo de definir el alcance de regular la medida preventiva, nos fijaremos primero en lo que establece la Sentencia 868/2010, de 18 de junio, de la Audiencia Provincial de León: *"Impone dicho precepto al propietario la obligación de demoler cualquier edificio o elemento constructivo que amenace ruina o la de repararlo para evitar su caída. Lo que trata el legislador es de eliminar una situación de peligro para los colindantes o para terceros que transiten o tengan bienes en sus inmediaciones. [...] Evidentemente, dicho muro ha de ser demolido y extraída la tierra de relleno a que el mismo servía de contención, mas no existe base para condenar a su reconstrucción"*.

Diversos aspectos resultan interesantes en el contenido de esta sentencia en cuanto al alcance de la medida prevista en el art. 389 CC. En primer lugar, la sentencia reconoce que el deber legal correspondiente a citado artículo contiene no solo la obligación de reparar la edificación ruinosa, sino la posibilidad de demoler la misma, siempre con vistas a proteger al entorno de los daños que pudiera causar su caída. Resultaba obvio que un propietario puede optar libremente por la demolición de su propiedad, máxime si la responsabilidad civil prevista en el artículo 391 CC únicamente surgía para los daños efectivos de la caída de la edificación, por lo que el objetivo no es tanto cumplir el deber de repararla, sino evitar, de cualquier modo, la caída de la misma.

Por otro lado, la sentencia rechaza alinearse con el fallo de la sentencia de instancia recurrida pues este admitía imponer al recurrente la obligación de reconstruir el muro ruinoso tras su demolición. Esto no quedaría incluido en la previsión del art. 389 pues la propia sentencia recuerda que *"ponga de manifiesto que [...]dejar la configuración y aspecto exterior de ambas fincas como antes sea imprescindible para salvaguardar al actor y a quienes habiten o visiten su casa y el jardín que la*

*rodea*". Efectivamente, el juzgador interpreta el artículo en el sentido estricto del objetivo que pretendía el legislador y que ha recordado previamente: *"eliminar una situación de peligro para los colindantes o para terceros que transiten o tengan bienes en sus inmediaciones"*.

La Sentencia 2954/2010, de 23 de febrero, de la Audiencia Provincial de Madrid realiza otra interesante previsión en relación con el alcance del artículo. En este caso, se trata de interpretación jurisprudencial acerca de los daños que pretende evitar el artículo 389 CC. En este sentido, establece la sentencia que el propietario *"tenía la obligación positiva de repararlo de inmediato en evitación de daños a terceros o del agravamiento de los ya causados"*. La cita es clara al exponer que los daños que se pretenden evitar con el derrumbe de la edificación no son únicamente los relativos al propio derrumbe, sino que los convierte en dinámicos en el tiempo. Los daños pueden agravarse con el tiempo si la reparación del muro en ruinas se alarga en el tiempo, y la responsabilidad civil que se deriva del art. 391 CC en relación con el art. 1.907 CC se extendería hasta esas mismas consecuencias.

Refirámonos, a continuación, a lo que la jurisprudencia reiterada entiende por la situación ruinosa a que se refiere el art. 389 CC, es pertinente citar la Sentencia 56/2011, de 14 de febrero, de la Audiencia Provincial de Salamanca que dispone que *"la declaración de ruina de una edificación tiene un componente esencialmente administrativo, por ser la autoridad administrativa local la que cuenta con competencias para realizar; es cierto, también, que ello no impide que en vía civil se pueda entender que un inmueble se encuentra en situación de ruina, si técnicamente, así se prueba, y que a efectos civiles, se pueda basar una resolución estimatoria de la acción sumarial ejercitada aunque no exista esa declaración administrativa"*. La lectura de este párrafo de los fundamentos de derecho de la sentencia nos permite entender que no es precisa una declaración administrativa de ruina para volver exigible el deber del art. 389 CC. Simplemente parece ser necesaria una ruina *de facto* en este sentido, materializada por un informe técnico que plasme tal realidad, pero sin necesidad de trámites administrativos tasados.

En otro sentido, la misma sentencia entra a valorar la urgencia de ruina que se requiere para considerar que deviene exigible el deber de reforma de la edificación. La Audiencia reitera en numerosas ocasiones un análisis de si procede hablar de 'ruina inminente' en el caso pertinente con el objetivo de valorar si es deber del propietario el reformar la edificación o si, por el contrario, el estado de la edificación no indica la necesidad de ese esfuerzo. Sin la inminencia de la ruina, la Audiencia sigue el criterio sentado por sentencias anteriores tales que la Sentencia 622/2003, de 11 de marzo, de la Audiencia Provincial de Baleares y rechaza que se aplique el art. 389 CC. Sumando sentencias siguiendo este criterio, la Sentencia 244/2012, de 15 de junio, de la Audiencia Provincial de Burgos se

fija en el criterio físico para valorar la ruina aplicable al art. 389 CC. Si la apariencia de la edificación no presenta ruina, sino que es normal, se vuelve inaplicable el artículo. No obstante, se trata de una cuestión controvertida porque jurisprudencia menos reciente ha venido considerando que el tenor literal del artículo no precisa ninguna necesidad de inminencia de la ruina y que, por tanto, la mera existencia de una ruina que amenace a corto plazo sería suficiente para volver exigible el deber del propietario. Lo que sí parece ser un criterio uniformado en la jurisprudencia es la necesidad de que la amenaza de ruina.

### **1.3. Servidumbres civiles**

#### *1.3.1. Regulación legal*

Lo que veremos serán las servidumbres civiles no enmarcadas en relaciones de vecindad que tengan trascendencia en la jurisprudencia reciente. Por la antigüedad del Código Civil, íntimamente relacionada con el hecho de que tanto su redacción como la previsión de ciertas figuras hayan quedado atrapadas en un contexto social que poco parecido guarda con el actual, muchas servidumbres previstas en el cuerpo del mismo han quedado en desuso. Tales figuras no serán objeto de estudio de este análisis cuyo eje principal es el análisis de la jurisprudencia más actual.

La servidumbre que estudiaremos será la servidumbre de paso. El marco legal de las servidumbres en el Código Civil se sitúa en el Capítulo II de las servidumbres legales, que abarca los artículos 549 a 593, dividiéndose en siete secciones que se refieren, cada una, a una servidumbre civil distinta. Nos fijaremos en la Sección 3ª de la servidumbre de paso.

La servidumbre de paso está regulada por siete artículos, de los que solo plasmaremos el contenido del primer párrafo del art. 564 por definir la figura en sus rasgos más fundamentales y genéricos. El artículo ora lo siguiente:

*“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.”*

El fundamento de la servidumbre queda claramente expresado en el cuerpo del artículo: permitir al propietario de una finca sin salida a camino público el poder acceder a dicha vía pública. En definitiva, como es lógico, la vía pública tiene por vocación lo que su propio nombre indica: ser pública. No podría hacer gala de esta condición si el Ordenamiento Jurídico no garantizara que los propietarios de fincas enclavadas entre propiedades privadas puedan acceder a ella.

#### *1.3.2. Análisis jurisprudencial*

Encontramos en la jurisprudencia reciente del Tribunal Supremo algunas resoluciones que versan sobre la servidumbre de paso del art. 564 del Código Civil. Empezamos comentando lo que resuelve el Tribunal Supremo en su Sentencia 3298/2019, de 16 de octubre. La cuestión litigiosa en el proceso consistía en la existencia o no de una servidumbre de paso en un pasaje existente entre dos edificios, como reclamaba una Comunidad de Propietarios a los dueños de los dos edificios en cuestión. Previamente al análisis efectuado por el Tribunal Supremo, la Audiencia Provincial, en la sentencia que resuelve el recurso anterior, deja un interesante comentario acerca del fundamento de la servidumbre de paso: “este gravamen precisa una necesidad real, no ficticia ni artificiosa, que justifique y legitime la coacción del derecho de propiedad”. La referencia a la coacción del derecho de propiedad es clave a la hora de interpretar la figura ya que implica absoluta imposibilidad de acceder a la vía pública sin invadir una propiedad privada, no mera dificultad. Ya en el propio razonamiento del Tribunal Supremo, la Sala hace referencia a doctrina reiterada del Tribunal al respecto de la procedencia de la servidumbre de paso. En virtud de esta, el Tribunal Supremo considera que la nota diferenciadora entre la servidumbre forzosa del art. 564 CC y una servidumbre voluntaria de paso es la necesidad que se requiere para la primera en contraposición a la mera utilidad y conveniencia que precisa la segunda. Se trata de una necesidad permanente que, si viniera a desaparecer, arrastraría en su desaparición a la propia servidumbre. Lo que ocurre en el caso y que aprecia la Sala es que, en base a la necesidad de paso que existe y es constatada, se han constituido ya dos servidumbres voluntarias que cubrían tal necesidad de paso. La construcción del edificio enclavado, posterior a la constitución de dichas servidumbres, varió de la planificación original con el objetivo de construir una mayor superficie, pero inutilizando la vía de paso que abría la servidumbre. Por tanto, en abstracto, la reclamación de servidumbre legal de paso no respondía, como tal a una necesidad ineludible de paso, sino a un deseo de mayor rentabilidad, y se desestima el recurso. La doctrina del Tribunal Supremo es estricta a la hora de valorar la necesidad de paso, que supera el momento inmediatamente actual para valorar si, por decisiones pasadas, se ha despreciado la posibilidad natural o pactada de paso. Si la razón por la cual ha devenido imposible el acceso a la vía pública es la utilidad, en este caso materializada por la rentabilidad, no podrá ser considerada como necesidad, aunque se aprecie, de facto y fuera de contexto, una imposibilidad material de acceder a la vía pública.

## **2. CONTENIDAS EN LEYES ADMINISTRATIVAS**

### **2.1. Servidumbres administrativas**

La estructura de este punto estará marcada por los distintos textos legales que contengan cada una de las servidumbres a las que hagamos referencia, dada la dispersión normativa al respecto.

En primer lugar, analicemos las servidumbres contenidas en la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas. Estas son tres: la servidumbre de protección, la servidumbre de tránsito y la servidumbre de acceso al mar.

- Servidumbre de protección: la regulación concreta de la figura se encuentra bien sistematizada en la Sección 1ª del Capítulo II de Servidumbres Legales de la Ley de Costas. El artículo 23, en su apartado primero, establece que *“la servidumbre de protección recaerá sobre una zona de 100 metros medida tierra adentro desde el límite interior de la ribera del mar”*. Acto seguido y con una importancia mayúscula en lo que se refiere al tratamiento jurisprudencial de la servidumbre, el artículo establece una facultad de la administración pública estatal de ampliar dicha servidumbre de protección 100 metros más *“cuando sea necesario para asegurar la efectividad de la servidumbre, en atención a las peculiaridades del tramo de costa de que se trate”*. *Queda definido, por tanto, el ámbito espacial de la servidumbre, quedando por concretar la concreta manera en que la misma limita el derecho de propiedad, objeto de interés de este estudio. La exposición de motivos del texto introduce la cuestión exponiendo que “comporta la prohibición general de determinadas actividades y, sobre todo, construcciones consideradas perjudiciales para la adecuada protección de un medio natural tan sensible”*. Estas actividades a que de forma tan abstracta se refiere el legislador son concretadas en el art. 25, al indicar que: *“1. En la zona de servidumbre de protección estarán prohibidos: a) Las edificaciones destinadas a residencia o habitación; b) La construcción o modificación de vías de transporte interurbanas y las de intensidad de tráfico superior a la que se determine reglamentariamente, así como de sus áreas de servicio; c) Las actividades que impliquen la destrucción de yacimientos de áridos naturales o no consolidados, entendiéndose por tales los lugares donde existen acumulaciones de materiales detríticos tipo arenas o gravas; d) El tendido aéreo de líneas eléctricas de alta tensión; e) El vertido de residuos sólidos, escombros y aguas residuales sin depuración; f) La publicidad a través de carteles o vallas o por medios acústicos o audiovisuales”*. Cabe destacar, por otro lado, que podemos encontrar más regulación legal de la figura en otros textos legales tales que la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de protección y uso sostenible del litoral y de modificación de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas. Estas adicionales previsiones legales serán analizadas en función del tratamiento jurisprudencial que obtengan los preceptos que en ellas se refieren a la servidumbre de protección.
- Servidumbre de tránsito: en la línea de la regulación prevista para la servidumbre de protección que ha quedado expuesta en el epígrafe anterior, el grueso de la regulación de la servidumbre

de tránsito en relación con las costas se halla en la Sección 2ª del Capítulo II de Servidumbres Legales. Puede decirse que es una regulación más parca que la prevista para la servidumbre de protección dado que solo un artículo puebla la sección. En este sentido, el art. 27 tiene el contenido siguiente:

*“1. La servidumbre de tránsito recaerá sobre una franja de 6 metros, medidos tierra adentro a partir del límite interior de la ribera del mar. Esta zona deberá dejarse permanentemente expedita para el paso público peatonal y para los vehículos de vigilancia y salvamento, salvo en espacios especialmente protegidos.*

*2. En lugares de tránsito difícil o peligroso dicha anchura podrá ampliarse en lo que resulte necesario, hasta un máximo de 20 metros.*

*3. Esta zona podrá ser ocupada excepcionalmente por obras a realizar en el dominio público marítimo-terrestre. En tal caso se sustituirá la zona de servidumbre por otra nueva en condiciones análogas, en la forma en que se señale por la Administración del Estado. También podrá ser ocupada para la ejecución de paseos marítimos.”*

- Servidumbre de acceso al mar: el artículo 28 de la Ley de Costas es el único artículo que regula esta servidumbre en la ley. Corresponde a la integralidad de la Sección 3ª del Capítulo II de las Servidumbres Legales. Con el objetivo de comprender el contenido de dicha servidumbre, plasmamos el contenido literal del punto primero del artículo:

“La servidumbre de acceso público y gratuito al mar recaerá, en la forma que se determina en los números siguientes, sobre los terrenos colindantes o contiguos al dominio público marítimo-terrestre, en la longitud y anchura que demanden la naturaleza y finalidad del acceso”

Sin restar importancia al resto del artículo, sí que es cierto que los tres puntos adicionales que forman el mismo no están tan focalizados en definir la figura como en exponer características que, de manera indirecta, afectan a la misma.

Tras haber analizado las tres servidumbres legales que se contienen en la Ley de Costas, estudiemos a continuación la figura de la servidumbre de carreteras, como única servidumbre contenida en la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras, completada con el Real Decreto 1812/1994 por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras.

- Servidumbre de Carreteras: un solo artículo es suficiente para regular la servidumbre de carreteras en la Ley de Carreteras. Se trata del artículo 31, cuyos puntos primero y segundo

oran lo siguiente: “1. La zona de servidumbre de las carreteras del Estado está constituida por dos franjas de terreno a ambos lados de las mismas, delimitadas interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación, a una distancia de 25 metros en autopistas y autovías y de 8 metros en carreteras convencionales y carreteras multicarril, medidos horizontalmente desde las citadas aristas.

2. En la zona de servidumbre no podrán realizarse obras o instalaciones ni se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad viaria y la adecuada explotación de la vía, previa autorización, en cualquier caso, del Ministerio de Fomento, y sin perjuicio de otras competencias concurrentes.”.

Nuevamente, la clara regulación no deja grandes dudas interpretativas acerca de lo establecido, aunque la parquedad provoca que la jurisprudencia tenga mucho que decir en cuanto a la interpretación de la figura en su aplicación al tráfico jurídico.

La Ley 48/1960, de 21 de julio, de Navegación Aérea y el Real Decreto 297/2013, de 26 de abril, por el que se regulan las servidumbres aeronáuticas introducen en el Ordenamiento Jurídico la servidumbre aeronáutica o de aeropuertos.

- Servidumbre aeronáutica: Empezando por la Ley de Navegación Aérea, vemos que el legislador les dedica a las servidumbres aeronáuticas el capítulo IX. En este sentido, el artículo 51, en su párrafo primero, viene a disponer lo siguiente: “Los terrenos, construcciones e instalaciones que circunden los aeropuertos, aeródromos y ayudas a la navegación estarán sujetos a las servidumbres ya establecidas o que se establezcan en disposiciones especiales referentes al área de maniobra y al espacio aéreo de aproximación”. Si bien la continuación del artículo 51 y el resto del capítulo detallan las condiciones de aplicabilidad de la servidumbre, más detalle podemos encontrar en el Real Decreto 297/2013, de 26 de abril. La regulación de esta figura presenta un gran nivel de detalle que no tendría gran sentido plasmar en su totalidad. Por este motivo, resulta más interesante acudir directamente al tratamiento jurisprudencial de la servidumbre aeronáutica.

La Sentencia 875/2016 del Tribunal Supremo, en remisión a los fundamentos de derecho de la sentencia de instancia, realiza una interesante consideración acerca de como la imposición de una servidumbre de aeropuertos puede o no puede limitar los derechos reales de los propietarios de los terrenos que se vean afectados por dicha servidumbre. El caso concreto que resuelve el Tribunal Supremo en esta sentencia consiste en un recurso de casación interpuesto por una sociedad mercantil al considerar que se vulneran una serie de derechos y principios jurídicos

en el hecho de que ostente “diversas licencias de edificación municipales que no ha podido ejecutar en sus propios términos, para más tarde ver frustradas sus inversiones ante un cambio en las condiciones de edificaciones ante la afectación a las mismas de las servidumbres aeronáuticas”. En otros términos, la sociedad mercantil ostentaba una serie de terrenos para los cuales había solicitado y obtenido licencia municipal de edificación. Pasado un tiempo y en virtud de la cercanía geográfica del Aeropuerto Militar de Armilla en Granada, fue dictado el Real Decreto 511/1989, de 28 de abril, por el que se establecen las servidumbres aeronáuticas del aeródromo Militar de Armilla (Granada), sus instalaciones radioeléctricas, aeronáuticas y operación de aeronaves. Habida cuenta de la constitución de servidumbres aeronáuticas sobre los terrenos de la sociedad mercantil cercanos al aeropuerto, esta realiza una reclamación de responsabilidad patrimonial de las Administraciones Públicas. En este sentido y con el objetivo de determinar la improcedencia de considerar justificada la responsabilidad patrimonial de las Administraciones Públicas, la sentencia de instancia, cuyos términos reproduce el Tribunal Supremo, expone que “la recurrente ha podido ver limitadas o frustradas sus posibilidades, pero no lesionados sus derechos reales y patrimoniales pues no puede confundirse lo que constituye derechos consolidados con meras expectativas”. Tenemos aquí una interesante aclaración de la naturaleza limitadora de los derechos reales de la servidumbre aeronáutica. De acuerdo con la citada sentencia, solo tiene sentido considerar que la servidumbre aeronáutica constituye una limitación al derecho de propiedad cuando corta, realmente, el ejercicio de un derecho real. No considera, por tanto, los derechos reales en abstracto, sino que pareciera que la interpretación que podemos extraer es la de considerar que los derechos reales solo se convierten en tales en el momento en que su titular decide ponerlos en marcha jurídicamente. Hasta entonces, existiendo únicamente la mera expectativa de poder ponerlos en marcha, que una servidumbre limite dicha expectativa no supone un agravio comparable a una limitación de los derechos reales del propietario de la finca.

Prosiguiendo con nuestro análisis de las servidumbres administrativas, procede continuar estudiando el contenido de la Ley 24/2013, de 26 de diciembre, del Sector Eléctrico, así como del Real Decreto 1955/2000, de 1 de diciembre, de Energía Eléctrica. En estos textos legales se encuentra regulada la denominada servidumbre de paso eléctrica. Veamos sus principales características y su análisis jurisprudencial.

- Servidumbre de paso eléctrica: el Título IX de la Ley del Sector Eléctrico está reservado para las autorizaciones, expropiación y servidumbres, tal y como indica su título. En este marco, es el artículo 57 el que expone las características de la figura y el 58 el que complementa su

contenido estableciendo una serie de limitaciones a la servidumbre de paso. Distinguimos, de acuerdo con el contenido del artículo 57, dos tipos de servidumbres de paso eléctricas adicionales a la servidumbre “normal”, por escribirla de alguna forma: la servidumbre de paso aéreo y la servidumbre de paso subterráneo. Veamos lo que dice la literalidad del artículo al respecto de las mismas:

*“1. La servidumbre de paso de energía eléctrica tendrá la consideración de servidumbre legal, gravará los bienes ajenos en la forma y con el alcance que se determinan en la presente ley y se regirá por lo dispuesto en la misma, en sus disposiciones de desarrollo y en la legislación mencionada en el artículo anterior, así como en la legislación especial aplicable.*

*2. La servidumbre de paso aéreo comprende, además del vuelo sobre el predio sirviente, el establecimiento de postes, torres o apoyos fijos para la sustentación de cables conductores de energía, todo ello incrementado en las distancias de seguridad que reglamentariamente se establezcan.*

*3. La servidumbre de paso subterráneo comprende la ocupación del subsuelo por los cables conductores, a la profundidad y con las demás características que señale la legislación urbanística aplicable, todo ello incrementado en las distancias de seguridad que reglamentariamente se establezcan.*

*4. Una y otra forma de servidumbre comprenderán igualmente el derecho de paso o acceso y la ocupación temporal de terrenos u otros bienes necesarios para construcción, vigilancia, conservación, reparación de las correspondientes instalaciones, así como la tala de arbolado, si fuera necesario.”*

En definitiva, como podemos observar tras la mera lectura del artículo, se trata de una servidumbre que busca asegurar el paso de cableado eléctrico para garantizar el servicio a todas las fincas. Como es normal y muy habitual en la propia figura jurídica de las servidumbres, lo que se pretende es no menoscabar las posibilidades del propietario de una finca de acceder a la red eléctrica porque la situación geográfica de su finca se lo impida o dificulte gravemente a causa de su difícil o inexistente acceso a la vía pública sin pasar por otras propiedades privadas, sobre las que, concretamente, recaerá la mencionada servidumbre de paso eléctrica. La concepción de esta servidumbre guarda estrechas semejanzas con la servidumbre civil de paso suyo contenido y análisis jurisprudencial estudiamos previamente, dado que sendas se basan en el difícil o imposible acceso a la vía pública como fundamento para ser constituidas.

En cuanto al tratamiento jurisprudencial que recibe la misma de los tribunales de mayor relevancia, prestaremos especial atención a las siguientes resoluciones que copan los pronunciamientos recientes. En primer lugar, analicemos la Sentencia 66/2019, de 21 de enero, de la Audiencia Provincial de Pontevedra. El recurso que da pie a la resolución judicial se refiere a una sentencia de primera instancia que desestimaba el ejercicio de constitución de servidumbre de paso de energía eléctrica sobre la finca de la parte demandada. La respuesta de la Sala en la admisión del recurso deja un interesante comentario que podemos aplicar igualmente a la servidumbre de acueducto a la que se refiere igualmente el texto: efectivamente, el recurso se admite porque “procede la aplicación de la normativa civil invocada por la demanda, y no las disposiciones administrativas a las que remite la sentencia”. Como inmediatamente menciona el ponente posteriormente, la razón no es otra que la naturaleza puramente privada de las relaciones sobre las que se basa la demanda. La sentencia de instancia habría resuelto el contencioso con la aplicación de las previsiones contenidas en la Ley del Sector Eléctrico y en el correspondiente texto de derecho administrativo que regula la servidumbre de acueducto mientras que lo que realmente procedía era la aplicación del derecho civil puesto que, efectivamente, las respectivas servidumbres tienen por objeto los servicios de luz y agua como parte de la prestación de un servicio público y no como una concesión como servicio general. Se reclama la servidumbre por ser necesaria para la instalación de un servicio contratado por el demandante al afectar a una finca ajena. Lo que podemos extraer de este pronunciamiento es la importancia de la naturaleza de la pretensión a la hora de estudiar la aplicabilidad de las servidumbres administrativas en general, pero, concretamente, de la servidumbre de paso eléctrico. Desde el momento en que la relación jurídica que subyace en la reclamación es meramente civil, en tanto privada, no procede aplicar el derecho administrativo como lo es la Ley del Sector Eléctrico. Una cuestión que, en el plano teórico, puede parecer tan cristalina como la del requisito de publicidad del asunto para la aplicación del derecho administrativo ha traído, como vemos, cola jurisprudencial que ha alcanzado las instancias de Audiencias Provinciales.

Otra resolución que nos parece de interesante análisis es el Auto 614/2018, de 6 de noviembre de 2018, de la Audiencia Provincial de Lleida. El asunto que trata esta resolución es el de una reclamación por parte de la Endesa Distribución Eléctrica, SLU de hacer valer un derecho de servidumbre de paso eléctrico sobre el fundo colindante en base al art. 57.4 LSE con el objetivo de reparar el cableado eléctrico de baja tensión como medida cautelar en un procedimiento paralelo cuya reclamación fue desestimada en instancia por requisitos procesales. La resolución

del recurso, analizando la pertinencia de la reclamación de la servidumbre, considera que la parte actora “no ha aportado la más mínima justificación documental de haber seguido la tramitación establecida legalmente a efectos de la declaración de utilidad pública, para la posterior [...] e imposición de servidumbre de paso”. Se trata de un requisito que la sentencia considera imprescindible para que el poder público pueda imponer una servidumbre de paso eléctrico para respetar el principio de no confiscatoriedad y es que es inviable imponer una servidumbre sin demostrar la utilidad pública del terreno sobre el que se pretende imponerla. Mediante esta resolución observamos como las resoluciones judiciales tienen presente el abuso al que tienen acceso los poderes públicos sobre entes privados y, en concreto, personas físicas y protegen a estos últimos contrarrestando la arbitrariedad en que podría incurrir la administración a la hora de dictar una servidumbre de paso eléctrico.

Para finalizar el análisis de las servidumbres propias del derecho administrativo, nos fijaremos en aquella que se contiene en el Real Decreto legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas y, como legislación de desarrollo, en el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico. Esta servidumbre a la que nos referimos es la llamada servidumbre sobre el dominio público hidráulico:

- Servidumbre sobre el dominio público hidráulico: se define de igual manera en los artículos 6 de la Ley de Aguas y del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, de igual redacción en lo que concretamente se refiere a la servidumbre. Los textos dicen lo siguiente:

*“1. Se entiende por riberas las fajas laterales de los cauces públicos situadas por encima del nivel de aguas bajas y por márgenes los terrenos que lindan con los cauces.*

*Las márgenes están sujetas, en toda su extensión longitudinal:*

*a) A una zona de servidumbre de cinco metros de anchura para uso público, que se regula en este reglamento.”*

En el artículo 7 de la Reglamento del Dominio Público Hidráulico, el legislador regula fines y requisitos de la zona de servidumbre. Se refiere a ellos de la manera siguiente:

*“1. La zona de servidumbre para uso público definida en el artículo anterior tendrá los fines siguientes:*

*a) Protección del ecosistema fluvial y del dominio público hidráulico.*

*b) Paso público peatonal y para el desarrollo de los servicios de vigilancia, conservación y salvamento, salvo que por razones ambientales o de seguridad el organismo de cuenca considere conveniente su limitación.*

*c) Varado y amarre de embarcaciones de forma ocasional y en caso de necesidad.*

*2. Los propietarios de estas zonas de servidumbre podrán libremente sembrar y plantar especies no arbóreas, siempre que no deterioren el ecosistema fluvial o impidan el paso señalado en el apartado anterior.*

*Las talas o plantaciones de especies arbóreas requerirán autorización del organismo de cuenca.*

*3. Con carácter general no se podrá realizar ningún tipo de construcción en esta zona salvo que resulte conveniente o necesaria para el uso del dominio público hidráulico o para su conservación y restauración. Solo podrán autorizarse edificaciones en zona de servidumbre en casos muy justificados.*

*Las edificaciones que se autoricen se ejecutarán en las condiciones menos desfavorables para la propia servidumbre y con la mínima ocupación de la misma, tanto en su suelo como en su vuelo. Deberá garantizarse la efectividad de la servidumbre, procurando su continuidad o su ubicación alternativa y la comunicación entre las áreas de su trazado que queden limitadas o cercenadas por aquélla.”*

Al margen de estas previsiones, las más importantes respecto de la servidumbre, los textos legales mencionados la regulan con mayor exhaustividad si bien no procede analizar tan detalladamente la figura, centrandó nuestro estudio, nuevamente, en el análisis que hace de la figura la jurisprudencia reciente.

En este sentido, fijémonos en el Auto 690/2020, de 27 de enero, del Tribunal Supremo. Si bien es breve, el ponente introduce una cuestión muy interesante para analizar la aplicación práctica de la figura, puesto que cuestiona si la acción reparadora por los daños ocasionados al dominio público hidráulico a que se refiere el artículo 118 del TRLA ha de dirigirse exclusivamente a los infractores o si la responsabilidad es transmisible como consecuencia del cambio de titularidad, haciendo que el nuevo propietario quede subrogado en la obligación de reparar los daños causados y reponer las cosas a su estado original. Dicho art. 118, en su punto 1, establece

que “Con independencia de las sanciones que les sean impuestas, los infractores podrán ser obligados a reparar los daños y perjuicios ocasionados al dominio público hidráulico, así como a reponer las cosas a su estado anterior”. En este sentido, la Sala pone de manifiesto una incoherencia doctrinal entre el TSJ de Cantabria y el TSJ de Asturias respecto a dicho artículo dado que el primero considera que la obligación a que se refiere el artículo es personal y el segundo considera que se trata de una obligación “ob rem” que, por tanto, puede ser transmisible al nuevo titular de los bienes afectados. Lamentablemente, el auto no se decanta por sí mismo hacia ninguna de las dos opciones o una eventual tercera posición, sino que simplemente entiende que la controversia jurídica es suficientemente relevante como para constituir interés casacional y que conozca del asunto el propio tribunal supremo. El referido auto argumenta sobre esta controversia por la escasa claridad del art. 118.1 TRLA y comenta, por tanto, la naturaleza de la obligación de reparar los daños causados que surge de dicho artículo. En este sentido, la Sala se pronuncia afirmando que la acción para reparar los daños causados al dominio público es de distinta naturaleza a la acción de carácter sancionados, como resulta de la lectura de los artículos 323 y 327 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, que se refiere a esta acción distintamente y le otorga un plazo distinto de prescripción. Asimismo, vemos que la obligación de reparar no viene dada por una previa declaración de infractor y, por ende, no es preciso identificar como tal al causante de los daños reparables. Por otro lado, la sentencia resalta como clave el hecho de que la obligación de reponer las cosas a su estado original resulta de la Ley 26/2007, de 23 de octubre, de Responsabilidad Medioambiental bajo la remisión que hace a la misma el art. 323 RDPH, en concreto, a los términos del art. 6 LRM. Este último artículo determina la posibilidad de la concurrencia entre la responsabilidad medioambiental y las sanciones penales y administrativas sobre unos mismos hechos, rigiendo esta misma ley para “la reparación de los daños medioambientales causados por los operadores de actividades económicas o profesionales enumeradas en el anexo III” a lo que el art. 3 añade que ello será cierto “aunque no exista dolo, culpa o negligencia”. Si nos fijamos en el contenido del anexo III, vemos que entre las actividades económicas que se incluyen, están “la captación y el represamiento de aguas sujetos a autorización previa”. En consecuencia, la Sala considera que de ello se desprende que la consecución de un negocio jurídico como la compraventa, que determina la adquisición de la condición de operador, “constituye al adquirente en la obligación de reparar y reponer los daños y alteraciones producidos en el dominio público hidráulico en tal condición. Lo que podemos concluir de la posición que toma el Tribunal Supremo en esta inexactitud del texto jurídico es que se reitera la naturaleza real de la limitación. El hecho de que sea una obligación ligada a la propiedad del

terreno en el cual se han llevado a cabo obras en la servidumbre supone que el no poder dañar el dominio público hidráulico sea una limitación al derecho de propiedad y no tanto una obligación personal al margen de que se mantenga o no en el tiempo dicho título de propiedad.

Otra interesante consideración contenida en los fundamentos de derecho de esta última sentencia es que, en base a reiterada jurisprudencia anterior, la Sala rechaza la posibilidad de que las actuaciones o construcciones dañinas para el dominio público hidráulico sean legalizables, sentando que la única posibilidad en base al art. 118.1 TRLA es la demolición de todo lo construido y, en cualquier caso, la reposición de las cosas a su estado original. Esto que aplica la Sala lo hace siguiendo la línea de la jurisprudencia sobre edificaciones ilegales de acuerdo con la normativa de urbanismo, inaplicando el llamado principio de proporcionalidad. En el caso del dominio público hidráulico, no existe proporcionalidad en cuanto a las edificaciones que vulneren la servidumbre sino un criterio único, absoluto e inalterable. Vemos que esto supone un paso más en la firmeza de la limitación al derecho de propiedad puesto que fija, más si cabe, la obligatoriedad de respetar el dominio público hidráulico, eliminando toda posibilidad de negociación con las autoridades a las que corresponde, efectivamente, la gestión de dicho dominio público hidráulico. Sin duda, son razones medioambientales las que motivan la constitución de esta servidumbre legal. Se pretende conservar, en la medida de todo lo posible, el buen estado natural del cauce de los ríos en una intención del legislador de poner todos los medios posibles para que la acción del Hombre no pueda, ni con permiso de la Administración, alterar el estado natural del patrimonio medioambiental. Cabe mencionar, en este punto, que la Administración es garante, en sí, de la protección del medioambiente. La legislación se implica contrarrestando los intereses individuales que puedan provenir de la explotación de una propiedad privada. Resulta interesante estudiar esta limitación al derecho de propiedad desde el prisma de la jerarquía de derechos. El art. 33 de la Constitución Española reconoce el derecho a la propiedad privada que limita, únicamente, por la función social de este derecho. Esta función social incluye la protección del medioambiente por lo que esta última toma un papel protagonista en la construcción de la sociedad. Tanto es así que el propio Reglamento del Dominio Público Hidráulico se refiera a la Ley 26/2007, de 23 de octubre, de Responsabilidad Medioambiental.

## **2.2. Expropiación forzosa**

La figura jurídica de la expropiación forzosa hunde sus raíces en el art. 33 de la Constitución Española en tanto dispone que *“nadie podrá ser privado de sus bienes y derechos sino por causa justificada de*

*utilidad pública o interés social, mediante la correspondiente indemnización y de conformidad con lo dispuesto por las leyes.”.*

Para completar el marco legal general de la expropiación forzosa, nos referimos a la Ley de 16 de diciembre de 1954 sobre Expropiación Forzosa que, a pesar de su antigüedad y del intenso debate público que se ha suscitado respecto a la necesidad de su renovación, sigue siendo la norma de referencia reguladora de la figura de la expropiación forzosa. Esta norma se completa por su reglamento de desarrollo: el Decreto de 26 de abril de 1957 por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Expropiación Forzosa.

Sin ahondar profundamente en los detalles configuradores de esta limitación al derecho de propiedad por su extensión superior al alcance de este estudio, nos centraremos en la diferenciación y requisitos del procedimiento de urgencia respecto del procedimiento general, siendo este el mayor debate público al respecto de la aplicación práctica de la expropiación forzosa. Legalmente, el procedimiento general se regula en los artículos 9 a 58 LEF, mientras que el procedimiento de urgencia se concreta en el extenso artículo 52 LEF.

La principal diferencia y nota característica del procedimiento urgente reside en el trámite de declaración de necesidad que acredite la urgencia de la expropiación para habilitar este procedimiento excepcional. En este sentido, la administración deberá determinar el importe de una indemnización por los daños causados en la celeridad de la ocupación. En cuanto a la aplicación práctica, la clave de la diferenciación de la figura está en el punto séptimo del art. 52. Citamos textualmente el artículo: *“Efectuada la ocupación de las fincas se tramitará el expediente de expropiación en sus fases de justiprecio y pago”*. En el procedimiento general, el pago del justiprecio es un trámite anterior a la ocupación de la finca mientras que la urgencia característica del procedimiento urgente reside en la necesidad de ocupar los bienes con rapidez, por lo que el trámite de ocupación se antepone a fases que, en el procedimiento general, sirven para dar una serie de garantías al expropiado. No obstante, como recuerda MANTECA VALDELANDE<sup>20</sup> “uno de los aspectos que enseña la práctica administrativa en los procesos de expropiación es que los trámites solemnes exigidos en el proceso ordinario de expropiación forzosa pocas veces se observan, porque de hecho la mayor parte de las expropiaciones se resuelven por el llamado procedimiento de urgencia que configurado como excepcional ha terminado por invadir al procedimiento ordinario figurando como tal en la práctica cotidiana”. Esta realidad fáctica no lleva sino a plantearnos lo que posibilidad acudir al procedimiento urgente, lo que debe manifestar el Consejo de Ministros en la declaración de la urgente ocupación de los bienes

---

<sup>20</sup> Manteca Valdelande, V., “Procedimiento urgente de Expropiación Forzosa”, *Actualidad Jurídica Aranzadi*, n. 765, 2008.

afectados para dirigir la expropiación de una propiedad hacia el procedimiento urgente, como sustituto del acuerdo de necesidad de ocupación propio del procedimiento ordinario. El motivo por el que debe quedar debidamente acreditada la urgencia del procedimiento es garantizar que solo se aplica un procedimiento más lesivo para los derechos e intereses del expropiado cuando es estrictamente necesario y no automáticamente. En esta línea, MANTECA VALDELANDE<sup>21</sup> hace referencia a una línea de actuación de la administración orientada hacia “declaraciones de urgencia que se llevan a cabo por inercia, sin auténtica justificación”. Veamos, en este punto, lo que establece la jurisprudencia reciente en este sentido.

La Sentencia 2923/2020, de 14 de septiembre, del Tribunal Supremo, se pronuncia al respecto de la necesidad del trámite de información pública en procedimientos expropiatorios urgentes. En este sentido, estaba claro que era un trámite necesario y con carácter previo a la ocupación en el procedimiento ordinario, pero ha sido necesaria interpretación jurisprudencial para determinar su procedencia en el procedimiento urgente. La sentencia es clara en este sentido al reiterar doctrina jurisprudencial anterior que se decantaba por la pertinencia del trámite de información pública pero posterior a la ocupación. La jurisprudencia se sitúa en una posición protectora de las garantías del expropiado incluso en el procedimiento urgente, pero siguiendo la teleología de tal procedimiento pues antepone el trámite de ocupación al de la información pública. Podríamos plantearnos la utilidad de situar la información pública tras la ocupación, pero el mero hecho de conservar el trámite implica una clara voluntad jurisprudencial de ofrecer un procedimiento con garantías a los expropiados.

Otra cuestión sobre la que la jurisprudencia reciente del Tribunal Supremo se ha pronunciado es al respecto de los intereses de demora que se devengan en las expropiaciones urgentes en virtud del art. 56 LEF. Se refiere a ello, concretamente, la Sentencia 108/2021, de 21 de enero, del Tribunal Supremo. La Sala define los intereses de demora como “una compensación por la demora en la fijación y pago del justiprecio” pero no como una porción del mismo justiprecio, pues este último es idéntico ya sea el procedimiento ordinario o urgente. Los intereses de demora son, únicamente, un mecanismo más de protección al expropiado que, si no fueran reconocidos tales intereses de demora, se vería abocado a una espera infructuosa hasta cobrar el justiprecio que, si no hubiera sido urgente la expropiación, habría recibido antes de la propia expropiación. Cabe preguntarse a partir de cuándo devengan tales intereses y el Tribunal Supremo da respuesta a esta cuestión sentando que “se devengan desde ellas día siguiente a la ocupación de los bienes y derechos expropiados hasta su completo pago o válida consignación”.

---

<sup>21</sup> Manteca Valdelande, V., “Procedimiento urgente de Expropiación Forzosa”, *Actualidad Jurídica Aranzadi*, n. 765, 2008.

El Tribunal Supremo se ha mostrado reiterativo en la aplicación de esta doctrina incluso recientemente pues versa en el mismo sentido la Sentencia 1138/2021, de 4 de marzo, del Tribunal Supremo.

En cuanto a los requisitos que identifica la doctrina como necesarios para declarar la urgente ocupación de los bienes afectados, nos volvemos a fijar en la obra de MANTECA VALDELANDE<sup>22</sup>, que enumera los siguientes. En primer lugar, considera que es preciso que se den “circunstancias excepcionales que exijan o al menos aconsejen el empleo de este procedimiento especial”. En segundo lugar, que “las circunstancias materiales o legales existentes permitan la urgente actuación”, como es lógico, pues no debe vulnerar el contenido de otras leyes. Seguidamente, el autor hace referencia a la adecuada motivación de la urgencia precisa en el procedimiento en la declaración de urgencia. Por último, pero de especial importancia para garantizar, en cierto modo, tanto los derechos del expropiado como la coherencia en la actuación de la administración, la doctrina considera que debe darse “la existencia de crédito presupuestario previo, cuya retención y previsión de pago deben figurar expresamente en el expediente que se remita Consejo de Ministros u órgano superior de la Comunidad Autónoma”.

#### **CAPÍTULO IV: CONCLUSIÓN**

Este análisis ha pretendido estudiar las corrientes jurisprudenciales actuales en materia de limitaciones al derecho de la propiedad. A la hora de concluir, hemos visto que tanto los tribunales como la doctrina administrativa han realizado un gran esfuerzo interpretativo de las normas que limitan el derecho de la propiedad para dar seguridad jurídica tanto a propietarios como sujetos en virtud de cuyos derechos se limita la propiedad.

Las normas del derecho de propiedad, con excesiva frecuencia, pecan de parquedad y conceden un, a nuestro juicio, excesivo margen interpretativo. No son pocas las veces en las que el legislador se limita a exponer la figura, pero no sus requisitos o las veces en las que el texto legal no define la figura como tal a pesar de regular extensamente sus características, como puede ser el caso de la prenda. Lo que esto conlleva es una inseguridad jurídica que vincula directamente a los tribunales, que se verán abocados a realizar un análisis detenido de cada caso concreto y determinar doctrinas jurisprudenciales estables y coherentes.

Como hemos manifestado previamente en el trabajo, el gran protagonismo de las instancias judiciales en las limitaciones al derecho de la propiedad puede ser positiva desde la perspectiva adecuada. No podemos olvidar que la propiedad es uno de los ejes fundamentales del Estado de Derecho en que

---

<sup>22</sup> Manteca Valdelande, V., “Procedimiento urgente de Expropiación Forzosa”, *Actualidad Jurídica Aranzadi*, n. 765, 2008.

vivimos y actor protagonista del tráfico jurídico. Debe ser protegido si pretendemos conservar la estructura social actual y, para ello, las limitaciones al derecho de la propiedad deben ser medidas y adecuadas. La adecuación a la cual nos referimos es a la práctica, a la realidad más actual posible. ¿Es capaz el legislador de seguirle el ritmo a la actualidad para ofrecer soluciones adecuadas? Con los plazos y requisitos de la promulgación de normas, se antoja complicado, por lo que puede ser muy positivo que la jurisprudencia tenga un margen para adaptar los mecanismos legales a la realidad vigente.

Como hemos podido observar, existen una serie de fundamentos que parecen estar estáticos a la hora de limitar el derecho de la propiedad: las molestias a los dueños de los predios colindantes, la defensa nacional o, como no, el interés social a que se refiere la expropiación forzosa.

## **BIBLIOGRAFÍA**

### **1. LEGISLACIÓN**

Real Decreto de 24 de julio de 1889 por el que se aprueba el Código Civil

Decreto de 8 de febrero de 1946 por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria

Decreto de 14 de febrero de 1947 por el que se aprueba el Reglamento Hipotecario

Ley 8/1975, de 12 de marzo, de zonas e instalaciones de interés para la Defensa Nacional

Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas

Ley 2/2013, de 29 de mayo, de protección y uso sostenible del litoral y de modificación de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas

Real Decreto 1812/1994 por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras.

Ley 48/1960, de 21 de julio, de Navegación Aérea

Real Decreto 297/2013, de 26 de abril, por el que se regulan las servidumbres aeronáuticas

Ley 24/2013, de 26 de diciembre, del Sector Eléctrico

Real Decreto 1955/2000, de 1 de diciembre, de Energía Eléctrica

Real Decreto legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas

Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico

Ley de 16 de diciembre de 1954 sobre expropiación forzosa

Decreto de 26 de abril de 1957 por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Expropiación Forzosa.

## **2. JURISPRUDENCIA**

### **2.1. Jurisprudencia internacional**

Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 9 de julio de 2020

### **2.2. Jurisprudencia nacional**

Sentencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo núm. 68/2017, de 2 de febrero [ROJ: STS 359:2017]

Sentencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo núm. 592/2005, de 10 de julio [RJ\2005\8991]

Sentencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo núm. 212/2008, de 13 de marzo [RJ\2008\2674]

Sentencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo núm. 902/2006, de 29 de septiembre [RJ\2006\6513]

Sentencia de la Audiencia Provincial de Córdoba núm. 469/2014, de 31 de octubre [JUR\2015\32467]

Sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid núm. 5955/2007, de 27 de marzo [ROJ: SAP M 5955/2007]

Sentencia de la Audiencia Provincial de Oviedo núm. 2897/2014, de 3 de noviembre [ROJ: SAP O 2897/2014]

Sentencia de la Audiencia Provincial de Soria núm. 151/2020, de 21 de septiembre [ROJ: SAP SO 151/2020]

Sentencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo núm. 4713/2015, de 16 de noviembre [ROJ: STS 4713/2015]

Sentencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo núm. 2046/2016, de 13 de mayo [ROJ: STS 2046/2016]

Sentencia de la Audiencia Provincial de Barcelona núm. 10895/2019, de 4 de julio [ROJ: STS 10895/2019]

Sentencia de la Audiencia Provincial de Coruña núm. 118/2021, de 26 de enero [ROJ: SAP C 118/2021]

Sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid núm. 1253/2021, de 21 de enero [ROJ: SAP M 1253/2021]

Sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid núm. 1869/2021, de 18 de febrero [ROJ: SAP M 1869/2019]

Sentencia de la Audiencia Provincial de Oviedo núm. 562/2021, de 4 de marzo [ROJ: SAP O 562/2021]

Sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid núm. 1806/2021, de 11 de febrero [ROJ: SAP M 1806/2021]

Sentencia de la Audiencia Provincial de Barcelona núm. 3735/2021, de 14 de abril [ROJ: SAP B 3735/2021]

Sentencia de la Audiencia Provincial de Huelva núm. 627/2020, de 16 de junio [ROJ: SAP H 627/2020]

Sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid núm. 3119/2020, de 19 de febrero [ROJ: SAP M 3119/2020]

Sentencia de la Audiencia Provincial de Santander núm. 37/2020, de 20 de enero [ROJ: SAP S 37/2020]

Sentencia de la Audiencia Provincial de Tenerife núm. 2385/2019, de 28 de noviembre [ROJ: SAP TF 2385/2019]

Sentencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo núm. 2855/2019, de 17 de septiembre [ROJ: STS 2855/2019]

Sentencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo núm. 3164/2020, de 5 de octubre [ROJ: STS 3164/2020]

Sentencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo núm. 167/2019, de 20 de marzo [ROJ: STS 167/2019]

Sentencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo núm. 168/2019, de 20 de marzo [ROJ: STS 168/2019]

Sentencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo núm. 2855/2019, de 17 de septiembre [ROJ: 2855/2019]

Sentencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo núm. 580/2020, de 5 de noviembre [ROJ: STS 580/2019]

Sentencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo núm. 3164/2020, de 5 de octubre [ROJ: STS 3164/2020]

Sentencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo núm. 450/2012, de 11 de junio [ROJ: STS 450/2012]

Sentencia de la Audiencia Nacional núm. 342/2020, de 15 de enero [ROJ: SAN 342/2020]

Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía núm. 14978/2020, de 15 de octubre [ROJ: STSJ A 14978/2020]

Sentencia de la Audiencia Provincial de Las Palmas de Gran Canaria núm. 1244/2012, de 29 de mayo [ROJ: SAP GC 1244/2012]

Sentencia de la Audiencia Provincial de León núm. 868/2010, de 18 de junio [ROJ: SAP L 868/2010]

Sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid núm. 2954/2010, de 23 de febrero [ROJ: SAP M 2954/2010]

Sentencia de la Audiencia Provincial de Salamanca núm. 56/2011, de 14 de febrero [ROJ: SAP S 56/2011]

Sentencia de la Audiencia Provincial de Baleares núm. 622/2003, de 11 de marzo [ROJ: SAP B 622/2003]

Sentencia de la Audiencia Provincial de Burgos núm. 244/2012, de 15 de junio [ROJ: SAP B 244/2012]

Sentencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo 3298/2019, de 16 de octubre [ROJ: STS 3298/2019]

Sentencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo núm. 875/2016, de 3 de marzo [ROJ: STS 875/2016]

Sentencia de la Audiencia Provincial de Pontevedra núm. 66/2019, de 21 de enero [ROJ: SAP P 66/2019]

Sentencia de la Sala Tercera del Tribunal Supremo núm. 2923/2020, de 14 de septiembre [ROJ: STS 2923/2020]

Sentencia de la Sala Tercera del Tribunal Supremo núm. 108/2021, de 21 de enero [ROJ: STS 108/2021]

Sentencia de la Sala Tercera del Tribunal Supremo núm. 1138/2021, de 4 de marzo [ROJ: STS 1138/2021]

Auto de la Sala Primera del Tribunal Supremo núm. 690/2020, de 27 de enero [ROJ: ATS 690/2020]

### **3. DOCTRINA ADMINISTRATIVA**

Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado núm. 1115/2014, de 18 de diciembre de 2013 [RJ\2014\1541]

Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado núm. 4706/2018, de 21 de marzo [RJ\2018\1882]

Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado núm. 8962/2015, de 16 de junio [RJ\2015\4228]

### **4. OBRAS DOCTRINALES**

Beltrán Castellanos, J.M., “El régimen tradicional de la responsabilidad por daños ambientales en España”, *Revista Aranzadi de Derecho Ambiental*, n.39, 2018.

Buenaga Ceballos, O, “Hegel y el derecho privado. La persona, la propiedad y el contrato”, *Universitas, Revista de Filosofía, Derecho y Política*, nº20, pp. 27-49

Díez-Picazo, L y Gullón, A., *Sistema de Derecho Civil. Volumen III. Tomo 2: Derechos Reales en particular*, Tecnos, Madrid, 2019.

Faus, M., “Prohibiciones de disponer voluntarias y ordenadas por la ley, la administración o el juez”, *Vlex* (disponible en: <https://vlex.es/vid/prohibiciones-voluntarias-ordenadas-334104873>; última consulta: 10/06/2021)

Fernández-Gallardo Fernández-Gallardo, J.A., “La prohibición de disponer en el derecho penal”, *Foro, Nueva Época*, vol. 17, n. 2, 2014, pp. 37-96.

Manteca Valdelande, V., “Procedimiento urgente de Expropiación Forzosa”, *Actualidad Jurídica Aranzadi*, n. 765, 2008.

Mariño Pardo, F., “Las prohibiciones de disponer”, *Iuris Prudente, Blog de Derecho Privado*, 2018 (disponible en <http://www.iurisprudente.com/2018/11/las-prohibiciones-de-disponer.html>; última consulta: 28/5/2021)

Murga Fernández, J.P., “La eficacia de las prohibiciones de disponer frente a los actos de disposición de carácter forzoso (embargo y posterior enajenación forzosa): posibles soluciones y postura actual de la DGRN”, *Revista Aranzadi Doctrinal*, núm. 4, 2014.

Orbis, B., “El Tribunal Supremo elimina la exigencia de que el crédito privilegiado sea vencido, líquido y exigible”, *Legaltoday*, 2019 (disponible en: <https://www.legaltoday.com/practica-juridica/derecho-civil/civil/el-tribunal-supremo-elimina-la-exigencia-de-que-el-credito-privilegiado-del-tercerista-sea-vencido-liquido-y-exigible-2019-05-14/>; última consulta: 15/6/2021)

Revilla Torres, J.M., “La Reserva Troncal: una simple alerta sobre su existencia”, *Legaltoday*, 2011 (disponible en: <https://www.legaltoday.com/practica-juridica/derecho-civil/familia/la-reserva-troncal-una-simple-alerta-sobre-su-existencia-2011-06-09/>; última consulta: 5/4/2021)

Roca sastre, R.M. y Roca-Sastre Muncunill, L. *Derecho Hipotecario II*, Barcelona, 1979, p. 702

Rubio Torrano, E., “A propósito de la interpretación de una prohibición de disponer”, *Revista Doctrinal Aranzadi*, núm. 7, 2018.

Sánchez-Calero, F.J., *Curso de Derecho Civil. Tomo III: Derechos Reales y Registral Inmobiliario*. Marcial Pons, Valencia, 2020.

Vallet de Goytisolo, J., “Comentarios al Código Civil. Tomo XIII, Vol. 2: artículos 959 a 987”, Edersa, Madrid, 1998.

## **5. RECURSOS DE INTERNET**

“Las prohibiciones de disponer del derecho de propiedad” Iberley, 2016 (disponible en: <https://www.iberley.es/temas/prohibiciones-disponer-derecho-propiedad-60234>; última consulta: 28/5/2021)

“Las relaciones de vecindad como límite en interés privado al derecho de propiedad”, *Iberley*, 2016 (disponible en: <https://www.iberley.es/temas/relaciones-vecindad-limite-derecho-propiedad-60230>; última consulta: 29/5/2021)