



# SERVIDUMBRE DE PASO

A continuación vamos a tratar de aclarar una consulta formulada por un lector referente al tema de las servidumbres, en la que se plantea lo siguiente:

Una finca es dividida en dos como consecuencia de una herencia. Cada una de ellas tiene accesos independientes a la carretera. Si bien, a una de ellas le resulta más cómodo utilizar el acceso de la otra para acceder a la carretera. La cuestión se centra en conocer si esa comodidad se puede convertir en una exigencia, y que por tanto la otra parte tenga que consentir ese paso.

Para contestar a esta consulta es necesario atender a la clasificación que en materia de servidumbres establece el artículo 532 del Código civil que distingue entre:

- *Servidumbres continuas y discontinuas*: siendo continuas aquellas cuyo uso es o puede ser incesante sin la intervención del hombre; las discontinuas, por el contrario, se usan a intervalos más o menos largos y dependen de actos del hombre.

- *Aparentes y no aparentes*: son aparentes las que se anuncian y están continuamente a la vista por signos exteriores que revelan su uso o aprovechamiento; y no aparentes, las que no presentan indicio alguno exterior de su existencia.

Esta clasificación es importante no sólo de cara a identificar cada servidumbre

en concreto, sino que es determinante de cara a las posibilidades de constitución de las mismas.

Nuestro Código Civil regula la servidumbre de paso en los artículos 564 y siguientes. Dice así el artículo 564.1:

“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”.

Jurisprudencialmente esta acepción de camino público ha sido entendida de forma distinta, pero se **reitera la exigencia de una verdadera necesidad, a la hora de constituir esta servidumbre**



**sin que pueda responder al capricho o a la simple conveniencia del dueño del predio que la pretende.**

El tipo de **servidumbre** que nos ocupa, es pacífica y doctrinalmente considerada como discontinua, pudiendo ser aparente o no aparente.

Una vez, calificada la servidumbre objeto de la consulta como discontinua y aparente, es necesario hablar de las consecuencias que esta calificación tiene para su constitución.

Así, frente a los diferentes modos que existen de constituir las posibles servidumbres, **la servidumbre de paso**, sea o no aparente, como discontinua que es, **solo puede ser adquirida por medio de título**, y en su defecto, sustituir éste por la **escritura de reconocimiento del dueño** del predio sobre el que recae la misma, o bien por medio de una **sentencia judicial**.

De todo lo expuesto entendemos que se requieren una serie de requisitos para poder hablar de servidumbre de paso:

- La necesidad de acceder a la vía pública, como fundamento para exigir el paso por los predios vecinos.

- La exigencia de un título como medio de constitución.

Se ha de tener en cuenta que la servidumbre de paso, es un derecho real sobre cosa ajena, y que por tanto, atribuye una determinada participación en el goce o aprovechamiento en el bien de otro suponiendo, en consecuencia, una auténtica limitación de la propiedad privada. Por tanto al suponer una limitación la interpretación en esta materia ha de ser restrictiva.

Consecuencia de todo ello es que las servidumbres no se presumen, sino que su constitución debe probarse. En este sentido, al partirse de la presunción de que las propiedades se hayan libre de cargas y gravámenes, incumbe la carga de la prueba de la existencia

de la servidumbre, o de su necesidad, a la parte que la alega.

Además en cualquier caso, la servidumbre habrá de recaer sobre el punto menos perjudicial para la finca que la soporta y sus dimensiones serán las estrictamente necesarias, sin que en ningún caso, respondan al capricho de la finca que la disfruta.

La servidumbre puede implicar el establecimiento de una indemnización a favor de la finca que la soporta. Esta indemnización tendrá carácter previo a la constitución de la servidumbre y se fijará de mutuo acuerdo entre las partes implicadas, y en su defecto mediante resolución judicial. El importe o cuantía de la misma, dependerá de que el uso de la servidumbre sea continuado o esporádico.

En los términos planteados en la consulta, si se parte de la base de que ambas fincas tiene acceso independiente a la carretera, tan solo el acuerdo de las partes puede permitir la constitución de una servidumbre que no se presenta como necesaria y que por tanto no se puede imponer.