

## II. SENTENCIAS ANOTADAS

### 1. Servidumbre de luces y vistas. Subsistencia de la servidumbre en base a los signos aparentes. Aplicación del artículo 541 del Código civil.

La doctrina emanada de esta Sala en repetidas sentencias, que estiman, de acuerdo con el art. 541 del Código civil, que la existencia de un signo aparente de servidumbre entre dos fincas, establecido por el propietario de ambas, se considerará, si se enajenare una de ellas, subsistiendo dicho signo, como título suficiente para que aquélla continúe activa y pasivamente, salvo se haga constar lo contrario en el documento de enajenación de cualquiera de ellas, al tiempo de formalizarse la transmisión, manifestación ésta, que ha de ser clara y terminante, sin que sea suficiente la declaración de que la finca se vende libre de cargas (SS. 10 octubre 1957, 30 abril 1959, 31 enero 1960, 16 abril 1963, entre otras muchas). Además el simple hecho de no haberse expresado el propósito de la constitución de la servidumbre sobre el fundo contiguo no lleva en sí, ni puede deducirse de ello, la inexistencia de aquélla, porque la doctrina jurisprudencial sienta que, al no haber sido destruidos los signos que la exteriorizan, ni hacerse constar en la enajenación nada en contrario, de forma clara y terminante, ha de entenderse subsistente la servidumbre (S. 2 junio 1972).

NOTA.—El Tribunal Supremo abunda en la imprecisión de considerar que la servidumbre que, en realidad, se constituye, «continúe activa y pasivamente», cuando lo único que continúa es el estado de servicio a que fue sometida la finca sirviente cuando estaban dichas fincas en manos del mismo propietario. Entonces, al estar comprendidas bajo un único derecho de dominio, regía el principio *nemini res sua servit* y, aunque aquel servicio resultaba preponderante, por la vocación objetiva e inherente que le hubiese impreso su propietario, mediante la destinación continua y aparente, todavía carecía de la categoría de servidumbre.

Sin embargo, el interés de esta sentencia radica en la interpretación voluntarista que se hace por el Tribunal Supremo en cuanto a una presunción o manifestación tácita de las partes que intervienen en la enajenación de las fincas. La apariencia del signo, así como su continuidad y subsistencia, son suficientes como título, ya que «el simple hecho de no haberse expresado el propósito de la constitución de la servidumbre sobre el fundo contiguo no lleva en sí, ni puede deducirse de ello, la inexistencia de aquélla», como tampoco basta que se declare simplemente que «la finca se vende libre de cargas», ya que la expresión carece de una manifestación concreta, «clara y terminante», sin revelar la verdadera intención de las partes. tratándose más bien de una práctica instrumental notarial, o «cláusula de estilo», sin eficacia derogatoria de los signos aparentes, tal como ya tiene manifestado el propio Tribunal Supremo anteriormente (SS. 22 diciembre 1870, 10 julio 1880, 6 febrero 1904, 5 enero 1963, 20 diciembre 1965 y 2 junio 1972).