

2. Servidumbre de luces y vistas en base al artículo 541. No ha lugar por falta de presupuestos necesarios.

Para que pueda darse como constituida la servidumbre aparente entre dos predios pertenecientes al mismo propietario y para que continúe, salvo pacto en contrario, al ser vendido cualquiera de ellos, no basta con que exista el signo aparente, sino que es necesario que el predio sirviente reúna las condiciones necesarias para poder soportarla íntegramente; en el caso presente, el que hubiera tenido, al menos, la anchura mínima suficiente (art. 582 y 585 del Código civil) para que el gravamen no hubiera afectado a la propiedad ajena colindante, y como a partir de la vertical del voladizo terraza, la anchura media del patio posterior que hubiera de soportar las vistas, tiene sólo un metro setenta y cinco centímetros. El dueño de ambos fundos no pudo por sí y ante sí, sin invadir la propiedad del vecino, constituir la servidumbre que la Sentencia, con apoyo del art. 541 del Código civil, da por establecida (S. 6 julio 1972).

NOTA.—El Tribunal Supremo, en esta sentencia, cuando manifiesta que «no basta con que exista el signo aparente, sino que es necesario que el predio sirviente reúna las condiciones necesarias para soportarla íntegramente», ha precisado con exactitud el contenido o posibilidades materiales del signo aparente de servidumbre en relación con los predios dominante y sirviente, ya que si a tal signo aparente le falta la idoneidad consiguiente para que dé lugar a la figura jurídica de una servidumbre de luces y vistas, no tiene lugar la destinación del propietario o del padre de familia.

Aquí las condiciones de hecho, o materiales, habrán de permitir que su apariencia y modo de quedar dispuestas lo sean con la efectividad que implicaría una servidumbre si se llegan a dar los demás requisitos de constitución. Ahora bien, si faltan dichos presupuestos materiales también resultan de imposible aplicación los requisitos formales que dispositivamente se contienen en el art. 541 del Código civil, entre ellos el de que exista un signo aparente entre las fincas de acuerdo con la servidumbre pretendida.

JOSÉ BONET CORREA