

## LOS DERECHOS DE APROVECHAMIENTO PARCIAL

### EN EL DERECHO CIVIL CATALÁN

#### - Servidumbres Personales -

#### **Las Servidumbres Personales o los Derechos de Aprovechamiento Parcial.-**

La categoría de los derechos de aprovechamiento parcial se corresponde con la de las servidumbres personales. Con esta última denominación o bien con la de servidumbres irregulares o anómalas o servidumbres personales limitadas, la doctrina designa aquel tipo de servidumbres que se establecen no como reales en beneficio de un predio, sino en consideración a una persona determinada (*intuitu personae*) y que consisten, por consiguiente, en la atribución a una persona, con eficacia real, de cualquier utilidad parcial y determinada que un predio sea susceptible de proporcionar.

La doctrina italiana y francesa discutió la posibilidad de esta categoría de servidumbres, sin embargo se admitió por los Códigos de Austria, Argentina, Alemania y Suiza, así como por nuestro Código Civil. Concretamente, el artículo 531 del Código Civil le da carta de naturaleza al autorizar la constitución de servidumbres "en provecho de una o más personas o de una comunidad a quienes no pertenezca la finca gravada".

De forma expresa regula el Código Civil, como servidumbres personales, las de pastos, leñas y demás productos de los montes de propiedad particular (artículos 603 y 604). Pero al lado de estas servidumbres típicas o nominadas, cabe constituir, al amparo del principio de libertad que establece el artículo 594, variadas figuras de servidumbres innominadas. La jurisprudencia ha conceptualizado como servidumbres personales comprendidas en el artículo 531 los aprovechamientos de pastos y arbolado (Sentencia de 3 de abril de 1909) y el derecho de labrar o sembrar en cierta extensión de una finca (Sentencia 20 de octubre de 1919). Además, la sentencia de 30 de noviembre de 1908 consideró como una de esas servidumbres el derecho concedido a una persona y sus descendientes de ocupar determinadas ventanas de una casa ajena para presenciar los festejos locales (o sea lo que en la técnica jurídica se designa con el nombre de *derecho de balcón*).<sup>1</sup>

OSSORIO MORALES entiende que también pueden entrar dentro del concepto de servidumbre personal, en ciertos supuestos, el derecho a ocupar determinada localidad en un teatro (*derecho de palco o butaca*) y *el derecho de caza*.

---

<sup>1</sup> Vid. CASTAN TOBEÑAS, *Derecho Civil Español, Común y Foral*, Derecho de Cosas, Tomo Segundo, pp. 130-132.

La doctrina ha puesto, sin embargo, en duda la categoría de las servidumbres personales. Así TAMAYO<sup>2</sup> llamó la atención sobre "los inconvenientes de esta clase de servidumbres y lo raras que son en la práctica". Considera que tienen poco sentido en la actualidad, como gravamen perpetuo impuesto sobre una finca, con independencia de las personas que lo establecieron. Sería más adecuado reducirlas a una relación personal o considerarlas como derechos de usufructo de contenido limitado.<sup>3</sup>

En el mismo sentido, PUIG BRUTAU<sup>4</sup> entiende que el artículo 531 se refiere a una figura mal definida, que ocupa una posición intermedia entre los derechos limitados de uso o disfrute sobre cosa ajena y las verdaderas servidumbres, que son las que prestan una utilidad obtenida de finca a finca.

## DERECHO CIVIL CATALÁN

En el Derecho Civil Catalán, los artículos 563-1 a 563-4 recogen esta modalidad de derechos con la denominación de Derechos de aprovechamientos parcial, recogiendo tanto los supuestos clásicos de pastos, leñas, caza, derecho de balcón y derecho de palco o butaca, como otros supuestos más modernos que atienden a la protección del medio ambiente o el de la colocación de carteles publicitarios. En todo caso, como se verá, la enumeración no es taxativa, sino meramente enunciativa de la modalidad de derechos reales de aprovechamiento parcial que se pueden constituir.

El artículo 563-1 delimita el concepto y el ámbito de estos derechos al disponer: " Los derechos de aprovechamiento parcial establecidos **con carácter real a favor de una persona sobre una finca ajena con independencia de toda relación entre fincas, que incluyen el de gestionar y obtener sus aprovechamientos forestales** a cambio de rehacer y conservar los recursos naturales y paisajísticos o de conservar su fauna y su ecosistema, el de apacentar ganado y rebaños, el de podar árboles y cortar matas, el de instalar carteles publicitarios, el de palco, el de balcón y otros similares, se rigen por las normas del presente capítulo y, en lo que no se opongan, por su título de constitución, por la costumbre y por las normas que regulan el derecho de usufructo, en aquello que sea compatible".

La doctrina catalana, posterior a la Compilación de 1060, ya había entendido que el artículo 531 del Código Civil era aplicable al Derecho Civil Catalán. Ahora bien, también la jurisprudencia se había pronunciado respecto a la admisión de la categoría de

---

<sup>2</sup> Vid. PUIG BRUTAU, José, en COMPENDIO DE DERECHO CIVIL, Volumen III, Derechos Reales. Derecho Hipotecario. Editorial BOSCH, 1989, pp. 286 - 287.

<sup>3</sup> La Ley 394 de la Compilación del Derecho Civil foral de Navarra considera que no son servidumbres los derechos de uso o aprovechamiento establecidos a favor de una persona sobre finca ajena.

<sup>4</sup> Vid. Obra citada ut supra pp. 286-287

las servidumbres personales. En este sentido, la Sentencia del TSJC de 16 de diciembre de 2002 cualificó de servidumbre personal la autorización conferida al propietario de una de las fincas con carácter personal y exclusivamente a favor de él para abrir unas ventanas en la pared divisoria de las fincas, que, según la misma Sentencia, tiene su fundamento en el artículo 531 del Código Civil y en el Digesto 8,3,4; y precisa que de acuerdo con lo previsto en los artículos 7 y 8 del Reglamento Hipotecario, las servidumbres personales pueden tener por objeto cualquier utilidad que una finca pueda proporcionar a persona o personas determinadas.

Un precedente inmediato de la actual normativa lo encontramos también en la Disposición Adicional de la Ley 22/2001, que regulaba el Derecho real de Servidumbre en los artículos 6 a 18, al disponer que cuando el gravamen se establecía sobre la finca en beneficio de una persona, la figura jurídica no se podía calificar de servidumbre, sino de "Derechos de aprovechamiento parcial sobre una finca ajena".

La regulación actual trata de calificar a los derechos de aprovechamiento parcial como una categoría más actual y moderna de las tradicionales servidumbres personales y les confiere una autonomía, ya que no se configuran como una modalidad de servidumbres, sino como un derecho real independiente, como resulta de la sistemática del Título VI del Libro Quinto del Código Civil de Cataluña, que regula las servidumbres en el capítulo VI, mientras que los derechos de aprovechamiento parcial se regulan en el capítulo III del mismo título VI.<sup>5</sup>

Por otro lado, también hay que tener en cuenta que la el artículo 561-1 del CCC declara aplicable como supletoria a los derechos de aprovechamiento parcial la normativa establecida para el usufructo, aunque sólo respecto de lo que resulte compatible.

### **Concepto.**

El artículo 563-1 del CCC, como hemos visto, establece las características del de los derechos de aprovechamiento parcial. De este precepto se deduce que el derecho de aprovechamiento parcial sobre finca ajena se puede constituir como un derecho personal o un derecho real a favor de su titular, siendo el título de su constitución el elemento fundamental para determinar su adscripción a una categoría u otra de los

---

<sup>5</sup> PUIG FERRIOL, Lluís, INSTITUCIONS DEL DRET CIVIL DE CATALUNYA, Volum IV, DRETS REALS. Autores: ROCA TRÍAS, ENCARNA y PUIG FERRIOL, LLUÍS, con la colaboración de JOAN MARÍA ABRIL CAMPOY y MARÍA EULALIA AMART LLARI.

derechos patrimoniales en aplicación de la normativa general sobre la interpretación de los negocios jurídicos. La posibilidad de establecer un derecho de aprovechamiento parcial sobre fincas por la vía de crear un derecho personal no ofrece problemas, con la precisión que se puede establecer mediante cualquier contrato que tenga como finalidad transmitir el uso o goce de la finca.

### **Objeto.**

Los derechos de aprovechamiento parcial se deben calificar de derechos reales inmobiliarios, como resulta del artículo 563-1, que los configura como unos derechos reales limitados que recaen sobre fincas (vid. artículos 511-2.2, a, y d). Como cualquier otro derecho real limitado de goce los derechos de aprovechamiento parcial permiten a su titular gozar de determinadas utilidades que se pueden derivar de la finca gravada.

En cuanto al objeto concreto de estos derechos, aparte de las modalidades tradicionales de balcón, palco, butaca o los derechos de pastos, el Legislador actual ha instaurado en el CCC un aspecto de modernidad en base a criterios predominantes en el contexto social y económico, como se deriva del artículo 563-1, que permite configurar como derechos de aprovechamiento parcial los que confieren a su titular la facultad de instalar sobre finca ajenas carteles publicitarios y los denominados derechos de palco y balcón.

Respecto las particularidades del Teatro Liceu de Barcelona y la posibilidad de aplicar la normativa sobre los derechos de aprovechamiento parcial es interesante la obra de FOLLIA CAMPS, *EL GRAN TEATRE DEL LICEU. ESTUDI JURÍDIC D'UNA INSTITUCIÓ TÍPICAMENT BARCELONIA*, Barcelona, 1990, discurso de ingreso a la Academia de jurisprudencia y Legislación de Cataluña.<sup>6</sup>

---

<sup>6</sup> PUIG FERRIOL, Obra citada, pp. 690, in fine.

## Constitución.

Según el artículo 563-2.1 "pueden constituir un derecho de aprovechamiento parcial los propietarios de la finca gravada y los titulares de los derechos reales constituidos sobre ésta. En este último caso, el derecho de aprovechamiento parcial tiene el alcance y duración de dichos derechos reales posesorios". Por lo tanto, si relacionamos este precepto con con el artículo 563-3.1 se puede constituir el derecho de aprovechamiento parcial por cualquier título, es decir, por negocio jurídico entre vivos o por causa de muerte, por usucapión y por adquisición *a non domino*.

En cuanto a la capacidad y legitimación Puig Ferriol opina que "no obstante la posibilidad de aplicar la normativa sobre el derecho de usufructo como prevé el artículo 563-1 parece más ajustado a la naturaleza de los derechos reales de garantía aplicar la normativa relativa al derecho real de servidumbre, atendida la naturaleza inmobiliaria del derecho de servidumbre y del derecho de aprovechamiento parcial".

En cuanto a sus modalidades de constitución, conforme el artículo 561-3-1 del CCC, el derecho de aprovechamiento parcial se puede establecer a favor de una pluralidad de personas, con carácter simultáneo o sucesivo, con los mismos límites establecidos para los derechos de usufructo simultáneo y sucesivo. Ahora bien, el artículo 563-2.4 destaca el carácter temporal de este derecho al disponer: "la duración de los derechos de aprovechamiento parcial **no puede superar los noventa y nueve años**". Este límite coincide con el mismo período que establecen los artículos 561-3-4 para el derecho de usufructo y el artículo 564-3.2 a) para el derecho de superficie.

Con el respeto de la limitación de los noventa y nueve años, los interesados pueden fijar duración que estimen conveniente, conforme al principio de autonomía de la voluntad. No obstante, en ausencia de pacto expreso, "se entiende que la duración del aprovechamiento parcial es de treinta años".

### Requisitos formales.

La constitución por negocio jurídico de los derechos de aprovechamiento parcial debe constar necesariamente por escrito y solo puede otorgarse ante terceras personas si consta en escritura pública y se inscribe en el Registro de la Propiedad (artículo 563-2-3 CCC).

El requisito de forma por escrito, independientemente de que el documento sea público o privado, opera como un requisito *ad solemnitatem*. Sin embargo, cuando se otorga ante terceras personas deberá necesariamente otorgarse escritura pública.

Como tal derecho real de goce es incribible en el Registro de la Propiedad al amparo del artículo 2.2 de la Ley Hipotecaria, si bien la inscripción exigirá que su constitución se formalice por medio de cualquiera de los documentos que el artículo 3 de la LH considera inscribibles. De ahí su importancia en que se constituya mediante el otorgamiento de escritura pública.

### **Contenido.**

El contenido de los derechos y facultades que genera el derecho de aprovechamiento parcial para su titular y correlativamente para el titular de la finca gravada, serán los que se hayan establecido en el título constitutivo y, en su defecto, los que se establecen para el derecho de usufructo, según se infiere del inciso final del artículo 561-1 del CCC.

En cuanto al titular del derecho de aprovechamiento parcial goza normalmente de las facultades de poseer los bienes objeto de su derecho (artículo 561-2-2), que resultará de la entidad de las facultades que confiere a su titular en cada caso concreto y que, además, pueden ser intermitentes, como sucederá en los supuestos de los denominados derechos de palco o de balcón. El titular del derecho de aprovechamiento parcial goza también de las facultades de uso y de goce de la finca en la medida que se derive de su derecho parcial, como resulta asimismo del artículo 563-1, que incluye entre las facultades de su titular la de gestionar y obtener los aprovechamientos parciales de la finca a cambio de rehacer y conservar los recursos naturales y paisajísticos o de conservar su fauna y su ecosistema.

El derecho de aprovechamiento parcial es, en principio, inalienable, como se deduce del artículo 561-9,1 respecto del derecho de usufructo. Sin embargo, Puig Ferriol entiende que se puede constituir con carácter personalísimo, ya que, según el artículo 563-1, se regula en primer lugar por el título de su constitución.<sup>7</sup>

---

<sup>7</sup> PUIG FERRIOL, Lluís. Obra citada ut supra, pp. 693.

### **Extinción.**

Las causas de extinción de los derechos de aprovechamiento parcial son las siguientes:

1º) Por las mismas causas que el derecho de usufructo, con las adaptaciones específicas de este derecho (artículos 561-1 al 561-19 CCC).

2º) Los derechos de aprovechamiento parcial se **pueden redimir** por voluntad exclusiva de los propietarios de la finca gravada, una vez pasados veinte años desde la constitución del derecho (artículo 563-3.1 CCC).

No obstante, puede pactarse la no redimibilidad por un plazo máximo de sesenta años o durante la vida de la persona titular del derecho de aprovechamiento parcial y una generación más.

El precio de la redención, salvo pacto en contrario, es el que resulta de la capitalización del valor anual del aprovechamiento, determinado por peritos, tomando como base el interés legal del dinero en el momento de la redención.

### **Derecho de adquisición preferente.**

Con la finalidad de facilitar la extinción de los derechos de aprovechamiento parcial, el artículo 563-4 prevé que "los propietarios y los titulares de un derecho real posesorio sobre una finca gravada tienen derecho de adquisición preferente del derecho de aprovechamiento parcial en los mismos términos que los tienen los nudos

propietarios en caso de transmisión del usufructo". En este caso se produciría la extinción por consolidación de las cualidades de propietario de la finca gravada y del derecho de aprovechamiento parcial; y también, en su caso, por consolidación de las cualidades de un derecho real posesorio y del titular del derecho de aprovechamiento parcial.

Como se ve, se trata del mismo derecho de adquisición preferente que tiene el nudo propietario respecto del derecho de usufructo (artículo 561-9). Pero, existe una diferencia importante, ya que aquí el derecho de adquisición preferente se amplía a los titulares de derechos reales posesorios sobre la finca gravada.

**Agustín Vigo Morancho**

Lleida, 8 de abril de 2008



## **BIBLIOGRAFÍA:**

CASTAN TOBEÑAS, José, DERECHO CIVIL ESPAÑOL, COMÚN Y FORAL, Derecho de Cosas, Tomo II, Volumen II. Duodécima Edición. Editorial REUS, SA

ALBADALEJO, Manuel. DERECHO CIVIL. Tomo III. Volumen II. DERECHO DE BIENES.. Editorial LIBRERÍA BOSCH,1983.

COSSIO Y CORRAL, Alfonso de, INSTITUCIONES DE DERECHO CIVIL. Tomo II, DERECHOS REALES Y DERECHO HIPOTECARIO. DERECHO DE FAMILIA Y DERECHO DE SUCESIONES. Editorial CIVITAS, 1988.

Revisado y puesto al día por MANUEL DE COSSÍO y MARTÍNEZ; y JOSÉ LEÓN ALONSO.

PUIG BRUTAU, José, COMPENDIO DE DERECHO CIVIL, Volumen III. DERECHOS REALES y DERECHO HIPOTECARIO. Editorial BOSCH, 1989.

PUIG I FERRIOL, Lluís; ROCA TRIAS, Encarna, INSTITUCIONS DEL DRET CIVIL DE CATALUNYA, Volum VI. DRETS REALS. Editorial TIRANT LO BLANCH, 2007

Con la colaboración de JOAN MARÍA ABRIL CAMPOY y MARÍA EULALIA AMART LLARI.

LACRUZ BERDEJO, JOSÉ LUÍS, ELEMENTOS DE DERECHO CIVIL, Tomo III. Editorial LIBRERÍA BOSCH.