

Apuntes sobre la acción negatoria de servidumbre

Es sabido que la acción negatoria de servidumbre, en su configuración jurídica, es la que corresponde al titular de una finca para obtener un pronunciamiento judicial relativo a que la misma no se haya gravada con carga o servidumbre alguna cuya titularidad o disfrute se arroga la parte demandada. Esta acción se encuentra condicionada por la circunstancia de que la propiedad se presume libre de cargas y, por consiguiente, quien se considera con derecho a limitarla corre con la prueba de demostrar la existencia de un título que justifique su injerencia.

En la acción negatoria de servidumbre, el actor ha de probar la propiedad y el demandado el derecho al gravamen que se atribuye. De esta forma y consistiendo la servidumbre en la atribución de un derecho real en cosa ajena, esta situación de poder debe apoyarse en un evidente título o hecho constitutivo que legitime su ejercicio, correspondiendo al que pretende la limitación del dominio ajeno la carga de la prueba

La doctrina hace derivar del hecho de constituir la servidumbre una derogación del Derecho común de la propiedad, la consecuencia de que las servidumbres no se presumen, sino que hay que probar su constitución, en los contratos en los que se constituye servidumbre o se establece algún gravamen que afecte a la libertad de las fincas ha de estar bien expresa la voluntad de las partes sobre esos extremos.

Frente a dicha acción corresponde a la demandada justificar que cuenta con un título, que le permita oponerse a la intención de los demandantes lo que le obliga a demostrar que goza de la titularidad de un derecho que impida a los actores el ejercicio de tal facultad dominical, mediante documento público de tal contrato, en el que se transcribió que la finca vendida con la servidumbre y sus lindes y que limita el derecho de los actores a ejercitar sus facultades dominicales sobre la parcela de su propiedad (art. 348 CC).

bufediar@diazarias.com

El principio de la libre autonomía de la voluntad, reconocido en el art. 1255 del CC, consiste: en el poder que le corresponde a un sujeto de derecho para dictar reglas y dárselas a sí mismo, fijando el contenido de las relaciones personales y patrimoniales en las que voluntariamente participe. Se integra en ella la facultad para constituir, modificar y extinguir obligaciones contractuales. Comprende la posibilidad legítima de determinar el contenido de un pacto o convención fijando las cláusulas y condiciones que mejor se adaptan a los deseos o necesidades de las partes, así como la posibilidad de concertar contratos atípicos para satisfacer las más diversas necesidades individuales, o adherirse o no a las condiciones generales impuestas por el predisponente en la denominada contratación seriada o en masa.

Desde la perspectiva expuesta, la autonomía de la voluntad es la médula del negocio jurídico en afortunada expresión utilizada en la materia. Abarca, igualmente, como es natural, la libertad de no comprometerse contractualmente. Nace de su vigencia el principio pacta sunt servanda, que obliga a respetar los pactos o compromisos válidamente asumidos. En la esfera del Derecho Sucesorio, se manifiesta en el poder de ordenar la propia sucesión, bajo la regla imperante de que la voluntad del testador es la ley suprema de la sucesión.

De igual forma el principio de la libre autonomía de la voluntad, reconocido en el art. 1255 del CC, consiste: en el poder que le corresponde a un sujeto de derecho para dictar reglas y dárselas a sí mismo, fijando el contenido de las relaciones personales y patrimoniales en las que voluntariamente participe. Se integra en ella la facultad para constituir, modificar y extinguir obligaciones contractuales. Comprende la posibilidad legítima de determinar el contenido de un pacto o convención fijando las cláusulas y

condiciones que mejor se adaptan a los deseos o necesidades de las partes, así como la posibilidad de concertar contratos atípicos para satisfacer las más diversas necesidades individuales, o adherirse o no a las condiciones generales impuestas por el predisponente en la denominada contratación seriada o en masa.

Desde la perspectiva expuesta, la autonomía de la voluntad es la médula del negocio jurídico en afortunada expresión utilizada en la materia. Abarca, igualmente, como es natural, la libertad de no comprometerse contractualmente. Nace de su vigencia el principio *pacta sunt servanda*, que obliga a respetar los pactos o compromisos válidamente asumidos. En la esfera del Derecho Sucesorio, se manifiesta en el poder de ordenar la propia sucesión, bajo la regla imperante de que la voluntad del testador es la ley suprema de la sucesión

Pues bien, dicho principio no podrá ser vulnerado, cuando no consta concertado explícitamente con sus lindes lo que determina que no pueda considerarse tampoco vulnerado el art. 1091 del CC, concerniente a que lo pactado tiene fuerza de ley entre las partes contratantes, en tanto en cuanto no cabe exigir el cumplimiento de una obligación no asumida o de una estipulación convencional no concertada.

Salvo mejor opinión

