

La servidumbre de luces y vistas y la equidistribución en la ejecución de los planes urbanísticos

SUMARIO: I. INTRODUCCIÓN.—II. LA LLAMADA SERVIDUMBRE LEGAL DE LUCES Y VISTAS.—III. LA PREVALENCIA DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN SOBRE LA SERVIDUMBRE LEGAL DE LUCES Y VISTAS.—IV. LA FACULTAD DE EDIFICAR EN LA LEGISLACIÓN URBANÍSTICA.—V. LA EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO POR EL SISTEMA DE COMPENSACIÓN Y COOPERACIÓN. EL PROYECTO DE COMPENSACIÓN Y EL DE REPARCELACION COMO INSTRUMENTOS DE EQUIDISTRIBUCIÓN.—VI. LA VINCULACIÓN DE LOS AFECTADOS A LAS DETERMINACIONES DEL PROYECTO DE REPARCELACION O COMPENSACIÓN.—VII. EL OBJETO Y EL CONTENIDO DE LOS PROYECTOS DE REPARCELACION Y COMPENSACIÓN.—VIII. LOS EFECTOS DE LA EQUIDISTRIBUCIÓN SOBRE LAS LIMITACIONES LEGALES DEL DOMINIO.—IX. LA POSICIÓN DE LA JURISPRUDENCIA EN TORNO AL PROBLEMA.—X. UNA SOLUCIÓN PRACTICA AL PROBLEMA: EL LLAMADO ESTATUTO DE LIMITACIONES.

I. INTRODUCCIÓN

La coexistencia de determinados preceptos del Código Civil destinados a limitar las facultades edificatorias de los propietarios junto a una legislación urbanística que regula amplia y minuciosamente el ejercicio de dichas facultades, definiendo el contenido del derecho de la propiedad del suelo en su dimensión urbanística, genera a veces una confusa situación de inequívoca trascendencia práctica.

En el presente estudio se pretende analizar en concreto la interacción de la regulación civil sobre la servidumbre de luces y vistas con el régimen urbanístico de la propiedad del suelo en aquellas situaciones que son producto de un proceso de equidistribución, ya sea por compensación o por reparcelación.

Es decir, la cuestión que se debate se ciñe a considerar si, aprobado un proyecto de compensación o de reparcelación, el régimen jurídico al que quedan sometidos los terrenos resultantes del mismo en sus relaciones de vecindad viene determinado por las limitaciones previstas en el Código Civil bajo la denominación de servidumbres o quedan excluidas éstas por un nuevo régimen derivado del proyecto.

Esto es, si además de las determinaciones resultantes del planeamiento, recogidas en los proyectos de equidistribución, o generados de modo autónomo por éstos, existen también, como limitaciones sobreañadidas, las resultantes de las servidumbres legales del Código Civil o, por el contrario, si éstas desaparecen de tal forma que el único régimen jurídico de las situaciones jurídico-reales nacidas del planeamiento es el recogido en los proyectos de equidistribución en tanto los nuevos títulos respectivos se acomodan rigurosamente a él.

II. LA LLAMADA SERVIDUMBRE LEGAL DE LUCES Y VISTAS

El Código Civil dedica la sección quinta del capítulo 2.º de su Libro II a la que llama «*servidumbre de luces y vistas*».

A pesar de calificarse como una servidumbre legal, es decir, de forzoso acatamiento para el titular de la finca sirviente y potestativo ejercicio para el de la dominante, es en realidad, como ha destacado profusamente la doctrina, una limitación legal del dominio.

Así, como expone CASTÁN (1), «*el Código Civil no establece, en realidad, ninguna servidumbre legal de luces y vistas, y sus preceptos lo que hacen es imponer limitaciones al Derecho de propiedad...*»

En el mismo sentido se manifiestan DÍEZ PICAZO y GULLÓN (2) y ROCA SASTRE (3), al señalar como «*estas limitaciones no son cargas reales, sino más bien modos de ser o estar en la propiedad*».

Por último, cabe citar a GONZÁLEZ y ALGUER (4), que al comparar el régimen civil español con el derecho alemán señala que el nuestro «*es más extensivo, porque el Código Civil español llama servidumbres a ciertas relaciones legales de vecindad que el Código considera directamente como contenido de la regulación legal de la propiedad, como límites o prolongaciones inherentes al mismo contenido de la propiedad, fuera de toda idea de iura in re aliena, que tiene sustantividad propia*».

(1) *Derecho Civil*, volumen II, pág. 536.

(2) *Sistema de Derecho Civil*, volumen III, 5.ª edición, pág. 162.

(3) *Derecho Hipotecario*, tomo II, pág. 189, 5.ª edición.

(4) *Comentarios a la obra de Derecho Civil Ennecerus*, tomo III, Derecho de cosas, 2.º, pág. 25, edición de 1971.

Para GONZÁLEZ-ALEGRE BERNARDO, de que se trate de limitaciones legales del dominio o de servidumbres dependerá el régimen que les sea aplicable (5). Sin embargo, como conforme a la terminología del Código, esas limitaciones del dominio constituirían una servidumbre caracterizada por ser continua, aparente, forzosa y negativa, cuyo destino es proteger el interés de los particulares, parece evidente la aplicación del régimen de las servidumbres, a pesar de su distinta naturaleza.

En el régimen legal los preceptos que la regulan restringen la facultad de abrir ventanas o huecos en la pared medianera o en la contigua a la finca ajena, imponiendo unas distancias mínimas de retranqueo respecto a la finca vecina cuando se pretende abrir dichas ventanas o huecos, salvo que el modelo constructivo elegido respete lo dispuesto en el artículo 581 en relación con los llamados huecos de mera tolerancia (arts. 580 a 585 del Código Civil).

Por su parte, el artículo 585 determina los efectos de la servidumbre de vistas adquirida por título y no por ministerio de la Ley.

Por fin, conforme al artículo 551, al tratarse de una servidumbre impuesta por la Ley, por causa de utilidad privada, la servidumbre de luces y vistas se rige por las disposiciones del Título VII del Código Civil *«sin perjuicio de lo que dispongan las Leyes, Reglamentos y Ordenanzas Generales o Locales sobre policía urbana o rural»* y *«podrán ser modificadas por convenio de los interesados cuando no lo prohíba la Ley ni resulte perjuicio a tercero»*.

Por lo tanto, a tenor del citado precepto, la servidumbre legal quedaría superada cuando las ordenanzas impusieran unas mayores distancias entre las edificaciones o prohibieran la apertura de cualquier hueco en la pared que da al vecino, o bien cuando existiera un convenio lícito entre los interesados que la excluyera.

Recíprocamente, el régimen legal de la servidumbre quedaría también afectada, como se verá en el siguiente apartado, si el Plan impusiera una distancia menor de la exigida por el Código con apertura obligada de huecos en la pared colindante.

Finalmente, en cuanto a su extinción, se produciría por la renuncia eficaz del titular de la finca dominante, por el acuerdo entre los interesados, por la adquisición de una servidumbre de signo contrario, bien consensuada, bien por prescripción, y por la desaparición de las circunstancias objetivas (como sería la creación de un vial público entre las fincas) o subjetivas (por ejemplo, reunión del dominio de las fincas en un solo propietario) que determinaban la existencia de la servidumbre.

(5) MANUEL GONZÁLEZ-ALEGRE BERNARDO, *Las relaciones de vecindad*, Ed. Nauta, pág. 378.

III. LA PREVALENCIA DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN SOBRE LA SERVIDUMBRE LEGAL DE LUCES Y VISTAS

Según se ha expresado en el apartado precedente, la interpretación racional del artículo 551 del Código Civil en lo que a la expresión «*sin perjuicio de lo que dispongan las Leyes, Reglamentos y Ordenanzas Generales o Locales sobre policía urbana o rural*» se refiere, sólo puede ser la de que la servidumbre legal quedaría alterada agravándose sus efectos cuando las Ordenanzas impusieran un régimen más restrictivo tanto del derecho edificatorio del titular del predio sirviente, como de los derechos derivados de las servidumbres de luces y vistas para el del predio dominante o bien que el régimen legal resultaría superado, si los Reglamentos o las Ordenanzas expresamente establecieran un régimen menos restrictivo.

En cuanto a la primera parte de la interpretación, la relativa a la prevalencia de las Ordenanzas municipales cuando exigen unas mayores distancias entre edificaciones o prohíben la apertura de huecos a las fincas vecinas, no plantea, en principio, dificultad de interpretación, al no colisionar con el contenido de lo dispuesto en el Código Civil, por ser más restrictivo para el constructor el régimen administrativo que el que resulta de la aplicación de los preceptos de Derecho privado. Sin embargo también existe, sin duda, una prevalencia de la norma administrativa frente a la pura aplicación del Código Civil cuando desde el planeamiento se pretenda precisamente una menor distancia entre las edificaciones con apertura obligada de huecos, circunstancia que si en principio resulta difícil imaginar, pudiera no ser tan extraña en la práctica.

En efecto, suponiendo que la normativa del Plan aplicable exigiera en determinadas parcelas agotar la edificabilidad, imponiendo además un fondo edificable determinado y exigiendo la apertura de ventanas y huecos de luz por la tipología impuesta por el propio Plan, al amparo de las facultades previstas en el artículo 3.1.K) del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1976, vigente en virtud de la Sentencia dictada por el Tribunal Constitucional de 20 de marzo de 1997, pudiera suceder que sólo se podía edificar, y era obligado hacerlo, vulnerando las distancias mínimas previstas en el Código Civil. En tal caso, como en otros semejantes, es evidente que no podría invocar el vecino los artículos 581 y siguientes del Código, por ser prevalente la normativa urbanística, en virtud del interés público que se atribuye por la Ley al Plan.

Así es porque no debe olvidarse que la servidumbre legal de luces y vistas, tal y como resulta de las definiciones del Código Civil, tiene su justificación en la defensa del interés privado del titular del predio dominante, circunstancia que nunca sería oponible a la normativa del Plan en la que subyace la defensa del interés público, como ha recordado reiteradamente la

jurisprudencia con ocasión de las solicitudes de suspensión de la ejecución de planes en vía contencioso-administrativa (6).

Ahora bien, a pesar de ello, debe entenderse que las circunstancias que podrían determinar la ablación de las normas del Código Civil relativas a la servidumbre legal de luces y vistas por razón exclusivamente del Plan serían únicamente las descritas u otras semejantes, que no admitieran otros proyectos de edificación respetuosos con los artículos 581 y siguientes del Código Civil.

Es decir, decaería la limitación legal del dominio en todas aquellas situaciones en las que el único proyecto de edificación posible conforme al Plan implicara su vulneración, puesto que conforme a los artículos 14.2./) y 18.7 de la Ley 6/1998, edificar es un deber para el propietario del suelo urbano o urbanizable sometido al Plan, que además ha de cumplirlo en las «condiciones» y en los plazos fijados por él y, en su caso, la legislación autonómica aplicable, la cual ordinariamente establece duras consecuencias para quien lo incumpliere, ordenadas todas ellas a la posterior edificación y consiguiente ejecución de su contenido (7).

Ello es consecuencia de la concepción promotora que informa la Ley en la que se prevé el desarrollo urbanístico como un hecho querido por el Plan, cuya ejecución es no sólo un deber, sino incluso el ejercicio de una función pública, como revela el artículo 4 de la Ley 6/1998, que obliga a todos activa y pasivamente. Por ello, el artículo 134 del Texto Refundido de 1992, determina la obligación de la Administración de cumplir con las disposiciones contenidas en los planes, sino que establece igual obligación para los particulares, añadiendo que el artículo 57 del Texto de 1976 que «*son nulas de pleno derecho las reservas de dispensación que se contuvieren en los Planes u ordenanzas, así como las que con independencia de ellos se concedieren*».

Queda, no obstante, pendiente la cuestión, ya abordada por LACRUZ (8), sobre si debía expropiarse, o no, la servidumbre que quedara vulnerada por

(6) La Sala Tercera del Tribunal Supremo ha declarado la especial entidad del interés público subyacente en el Plan en multitud de resoluciones relativas a la suspensión de los efectos de las diversas figuras de planeamiento en términos muy claros, por ejemplo, en sus Autos de 9 de febrero, 25 de marzo y 9 de septiembre de 1993. En el segundo de los citados, la Sala se expresa en los términos: «...es obvio que el interés público en la ejecución del Plan Especial urbanístico tiene una extraordinaria relevancia sobre los intereses puramente individuales de los propietarios...» El Auto de 9 de febrero, por su parte, recuerda que en los Planes de Ordenación, «el interés público está más acentuado que si de un acto singular se tratase».

(7) Prácticamente todas las Comunidades Autónomas han dictado normas que, bien por remisión al Texto Refundido de 26 de junio de 1992, bien por establecer un régimen propio, prevén expresamente sanciones o pérdida de facultades por el incumplimiento de los deberes al propietario.

(8) *Plan Urbanístico y Servidumbres*, Editorial Temis, núm. 23, año 1968, págs. 97 a 100.

la edificación conforme al Plan y contradictoria con los dictados del Código Civil.

Al respecto, cabe apuntar que, a la par que la servidumbre implica una limitación legal del dominio para quien es titular del predio sirviente, resulta una extensión legal del dominio también para quien es titular del predio dominante y forma parte del contenido inmanente a su derecho de propiedad. Ello implicaría la indemnizabilidad, puesto que todo sacrificio del propietario respecto de su derecho, debe ser indemnizado por la Administración, si tiene su causa en la ejecución de un Plan urbanístico. Ahora bien, no habría de ser indemnizado en ningún caso el propietario cuando su dominio nació ya delimitado y configurado sin la citada «extensión», por ejemplo, por venir así definido en un proyecto de compensación o de reparcelación, como se verá.

IV. LA FACULTAD DE EDIFICAR EN LA LEGISLACIÓN URBANÍSTICA

Conforme al Código Civil, el propietario del suelo, por el mero hecho de serlo, tendría la facultad de edificar con las únicas limitaciones que vengan establecidas en las leyes.

La legislación urbanística vigente, representada por la Ley 6/1998, ha venido a delimitar el contenido de ese dominio sometiendo la facultad edificatoria del propietario, a la que ha llamado derecho (9) en su artículo 13, al Plan cuya observancia constituye un requisito indispensable para la adquisición de la misma.

Por su parte, los artículos 14.2.) y 18.7 establecen, como antes se dijo, el deber de edificar los solares.

(9) Aunque técnicamente habría parecido más adecuado limitarse a atribuir al llamado *ius aedificandi* la consideración tradicional de facultad, puesto que, en definitiva, esa resulta su condición, dado que su ejercicio se reserva al propietario (incluso en el sistema de expropiación es preciso el previo traslado del dominio al beneficiario para la edificación), la vigente Ley 6/1998 lo llama derecho, abandonando la ambigüedad del texto de 26-6-92.

LASO MARTÍNEZ y LASO BAEZA, en su obra *El aprovechamiento urbanístico*, editada por Marcial Pons, 1995, estudian minuciosamente el problema, aunque referido al precedente texto de 26 de junio de 1992, y entienden que: «podría concluirse por eso que el ejercicio de las facultades que constituyen el contenido urbanístico de la propiedad inmobiliaria da lugar a la adquisición de unos determinados derechos. Por ello, una interpretación conceptualista de las facultades o derechos del artículo 23 del TRLS originaría una distinción entre ellos... No obstante, todo lo anterior, quizá deba reconocerse que en el lenguaje urbanístico usual, cuando se alude a alguna de las facultades del dominio, está aludiendo también al derecho consiguiente, en cuyo caso podría afirmarse que el empleo ambivalente en este lenguaje usual es indiferente, dándose razón a un texto legal que forzosamente provoca de comienzo una inevitable perplejidad».

Así, pareja a la facultad de edificar se establece la obligación legal de hacerlo. A la vez, la legislación autonómica de diversas comunidades y el propio Reglamento de Edificación Forzosa de 5 de marzo de 1964, a nivel estatal determinan que el incumplimiento de ese deber puede llevar al propietario a la pérdida o disminución del dominio a través de una expropiación o venta forzosa.

Todo ello es consecuencia del reconocimiento constitucional de la función social de la propiedad que, aplicado al dominio del suelo, se traduce en el sometimiento del derecho del propietario a las determinaciones del Plan y en la configuración ya avanzada en el apartado precedente de la ejecución de éste como el ejercicio de una función pública.

El Plan se presenta, de este modo, como una norma soberana que decide si existe para él la posibilidad de adquirir la facultad edificatoria o no; si puede permanecer en su titularidad o debe ser expropiado; cuáles son las obligaciones concretas que debe asumir por el mero hecho de ser titular del suelo y, para el caso de adquirir la facultad edificatoria, cómo ejercitarla (10).

(10) Aunque algunos autores, como PERALES MADUEÑO en su artículo, «Análisis jurídico del Proyecto de Ley sobre Régimen del Suelo y Valoraciones», publicado por la *Revista del Instituto de Estudios Económicos*, en el número 4 de 1997, pág. 163, considera que en la nueva Ley «el cumplimiento de los deberes es condición para el ejercicio de los derechos, no para su adquisición», parece más acertado mantener que sólo se adquieren las facultades edificatorias cuando se cumplen los deberes correspondientes, sin perjuicio de que exista una expectativa de derechos pendiente de su consolidación por el cumplimiento de los deberes. En este sentido parece más ajustado el análisis de VICENTE LASO BAEZA, el cual en su artículo, «El nuevo régimen de los supuestos indemnizatorios de la Ley 6/1998, de 13 de abril», publicado por la *Revista de Derecho Urbanístico*, de julio-agosto de 1998, pág. 191 y sigs., dice:

«En efecto, el nuevo texto, del mismo modo que realizó la legislación precedente, incluida la Ley 8/1990, configura un régimen en el que las facultades de urbanizar y edificar se añaden al dominio en función del planeamiento, es decir, por atribución directa de éste.

No constituyen por ello derechos autónomos sino meras facultades, según señala el artículo 2, cuyo ejercicio genera un derecho patrimonializado en el titular del dominio, aunque disponible, ya sea del aprovechamiento, mediante su transferencia, ya de la facultad de urbanizar, a través de la participación de empresa urbanizadora, con el posible abono en metálico o en suelo por su ejercicio mediante la ejecución material de la misma.

Es decir, las facultades de urbanizar y edificar lo son del dominio, por lo que se extiende a ellas el derecho de propiedad mismo, si bien aquéllas quedan imperativamente ligadas con la función social que el planeamiento impone. Sin embargo, precisamente porque son facultades añadidas al dominio por el planeamiento, en tanto no se ejercen no generan un contenido patrimonial propio e independiente, ni deben, por lo tanto, resarcirse si son nuevamente eliminadas por el plan sin haber realizado actividad alguna.

Todo lo cual significa que una vez ejercitadas provocan un incremento patrimonial del bien, cuya desaparición entonces sí debe ser compensada.

El dominio es por ello un derecho subjetivo cuyo contenido patrimonial podrá ser mayor o menor, mientras que las facultades, si no son ejercitadas, son meras expectativas no indemnizables y, al contrario, una vez ejercitadas, y por ello mismo patrimonializadas, se convierten en derecho independientes, indemnizables si son sacrificados».

En definitiva, aunque el ordenamiento urbanístico tenga un marcado carácter administrativo, es el verdadero configurador del contenido de la propiedad del suelo en términos edificatorios y urbanísticos y, al delimitar dicho derecho, viene a tener un efecto demoledor en la concepción del dominio del Código, efecto que tiene su máximo exponente en la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística de la Generalitat Valenciana y en la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha (11).

Ello significa que, en relación con la propiedad del suelo, la comunicación entre el ordenamiento puramente civil y el urbanístico es intensa y no pueden aplicarse separadamente uno u otro en las cuestiones relacionadas con aquélla, sin incurrir en una quiebra del sistema jurídico, porque al final el Derecho es uno sólo.

V. LA EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO POR EL SISTEMA DE COMPENSACIÓN Y COOPERACIÓN. EL PROYECTO DE COMPENSACIÓN Y EL DE REPARCELACION COMO INSTRUMENTOS DE EQUIDISTRIBUCION

El principio constitucional de igualdad tiene su traducción urbanística en el de equidistribución de los beneficios y cargas derivados del planeamiento entre los propietarios afectados por la ejecución del Plan.

El artículo 5 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, establece que «las leyes garantizarán, en todo caso, el reparto de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, entre todos los propietarios afectados por cada actuación urbanística, en proporción a sus aportaciones». A su vez, los artículos 14.2.d) y 18.5 determinan que la equidistribución es un deber de los propietarios en el suelo urbano y urbanizable, que constituye un requisito previo a la ejecución material del Plan.

A tal efecto, en los sistemas de actuación que determinan la ejecución del Plan con una intervención directa de los particulares, es decir, el de compensación y el de cooperación, se confecciona un documento, Proyecto de Repar-

(11) La Ley Reguladora de la Generalitat Valenciana y la Ley de Ordenación del Territorio y la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha establecen un sistema de gestión del planeamiento que reduce a la mínima expresión los derechos del propietario del suelo, atribuyendo la labor de desarrollo y ejecución del planeamiento al llamado «promotor» o «urbanizador», adjudicatario de un concurso celebrado al efecto. Es evidente que con tal regulación se desplaza en la práctica al propietario del proceso urbanizador, limitándose a establecer la Ley su derecho a la indemnización por la privación de sus terrenos, en beneficio de empresas o particulares «profesionalizados», o una residual reparcelación dirigida por el promotor.

celación o Proyecto de Compensación, nacido normalmente del acuerdo mayoritario de los propietarios de la unidad de ejecución, homologado por la Administración que con su intervención le elevará a la categoría de acto administrativo mediante su aprobación.

El acto válido de aprobación del Proyecto supone así, normalmente, la ratificación administrativa de un determinado acuerdo entre los particulares que lo dota de plena eficacia, si bien en las reparcelaciones por iniciativa pública se limita a manifestar una declaración de voluntad de la Administración que obliga a los particulares a cumplir con los deberes derivados de ese acto. En ambos casos, sin embargo, la aprobación del proyecto tiene unos efectos civiles indiscutibles que se deducen directamente de la Ley y son ineludibles.

Así se lleva a efecto inmediatamente la mutación de los derechos de los propietarios y titulares de derechos reales del ámbito afectado por el proyecto, produciéndose la subrogación real de las fincas de reemplazo respecto de las originarias (12), la extinción de los derechos y elementos incompatibles con el planeamiento, la atribución equitativa de las cargas y beneficios derivados de la ejecución del plan y la indemnización de los derechos sacrificados por razón de ésta.

Todo ello queda protegido con la inscripción del proyecto en el Registro de la Propiedad que determina la de las fincas creadas por él, las cuales surgen sometidas a las prescripciones contenidas en el mismo.

En definitiva, el proyecto define *ex novo* el contenido de los derechos de los propietarios, modificando el objeto de ese dominio y atribuyéndoles la facultad de edificar que antes, conforme a la literalidad de la Ley, no poseían, constituyendo el título nuevo de sus derechos que quedará inscrito en el Registro.

VI. LA VINCULACIÓN DE LOS AFECTADOS A LAS DETERMINACIONES DEL PROYECTO DE REPARCELACION O COMPENSACIÓN

Una vez aprobado el Proyecto de compensación o reparcelación, los adjudicatarios quedan inmediatamente sometidos a su contenido y obligados a cumplir los deberes que se deducen de la Ley en los plazos previstos en el Plan de Etapas o subsidiariamente en aquélla.

(12) GARCÍA DE ENTERRÍA y PAREJO, en sus *Lecciones de Derecho urbanístico* de 1979, pág. 447, editadas por Civitas, ya asentían con GONZÁLEZ PÉREZ en que, en realidad se trata de una subrogación real frente a otras posiciones que habían intentado interpretar la reparcelación como una permuta forzosa o bien una expropiación forzosa con posterior adjudicación a los propietarios de las fincas resultantes.

El acto de aprobación definitiva del Proyecto por la autoridad municipal competente es ejecutivo una vez publicado, y a la vez resulta impugnabile.

Al ser ejecutivo, aquellos particulares afectados por él quedarán sometidos a sus efectos inmediatamente, salvo que se suspendieran éstos por el órgano administrativo competente o los Tribunales de Justicia. En cuanto a la impugnabilidad del acto, garantiza el derecho del propietario disidente de obtener la tutela de los Tribunales y eventualmente la anulación del acto cuando lesiona sus derechos en contravención con el ordenamiento jurídico.

Ahora bien, ¿qué sucede cuando el particular no impugna la aprobación definitiva del Proyecto de compensación o reparcelación? En ese caso, según entendemos, se producen las siguientes consecuencias:

1. El acto, además de ser ejecutivo, deviene firme, resultando así inatacable en su integridad, ya que al no tener contenido normativo, ni siquiera es revisable por la alternativa de la impugnación indirecta.

2. Los propietarios además de quedar obligados por él de una manera genérica, por la mera fuerza de obligar conferida por el ordenamiento a los actos administrativos, asumen directamente sus determinaciones, puesto que consienten el Proyecto y se aprovechan de los beneficios derivados del mismo, ya que la aceptación tácita, por la vía del silencio del afectado, revela una manifestación de voluntad inequívoca.

3. El Plan y el Proyecto permanecen, en este caso, como signo externo de la creación de una nueva servidumbre de la totalidad de los propietarios adjudicatarios de las parcelas que, al igual que hiciera en el Derecho romano el *pater familias*, reconocen la existencia de unas servidumbres derivadas de las nuevas condiciones de edificación de obligado cumplimiento para ellos y sus causahabientes, los cuales no podrán alegar el desconocimiento o la falta de inscripción en el Registro de las mismas, al ser éstas aparentes a través del Plan y desde el punto en que además el Proyecto resulta inscrito.

En definitiva, los propietarios al no impugnar el Proyecto, quedan así obligados por su propia voluntad, manifestada si se quiere de un modo tácito, pero inequívoco, en el sentido de aceptar íntegramente su contenido.

Esto es especialmente evidente en los casos en que el adjudicatario participó en la formulación del Proyecto, pero también sucede en los procesos reparcelatorios de iniciativa pública o de los minoritarios que aún habiéndose manifestado en contra del proyecto no le impugnaron.

En efecto, en el primer caso, al acuerdo se llega a través de un proceso de formación de la voluntad de los propietarios que exige quorum elevados de participación.

En el supuesto del Proyecto de Compensación, éste se aprueba válidamente sólo cuando, tras un período de audiencia de un mes concedido a los interesados, se vota favorablemente por la mayoría de los miembros de la

Junta de Compensación, que a su vez representen los dos tercios de las cuotas de participación, según lo dispuesto en el artículo 174.1 del Reglamento de Gestión Urbanística.

En el supuesto del Proyecto de Reparcelación formulado por los propietarios, se exige que lo suscriban los dos tercios de los afectados que representen, como mínimo, el 80 por 100 de la superficie reparcelable, conforme a lo dispuesto en el artículo 98.3 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1976 y en el artículo 106 del Reglamento de Gestión Urbanística.

La naturaleza realmente negocial del Proyecto queda así evidenciada por el propio proceso de su formulación, que exige la voluntad manifestada de una mayoría cualificada de los propietarios, como requisito para su validez.

Ahora bien, incluso cuando el adjudicatario no participó en la formulación del Proyecto, si no impugnó el acto, queda obligado por él en la doble modalidad descrita, puesto que esta conducta es reveladora de su aceptación del Proyecto y su contenido. Cuando lo impugnó, en cambio, quedará obligado en la totalidad pero respecto de aquella parte que impugnó se entenderá que no lo acepta, a salvo de la decisión que recaiga en su recurso, la cual determinará si tiene o no la razón.

Así, se puede afirmar que en el Proyecto de Compensación o reparcelación, una vez firme éste, converge el concurso de dos voluntades: la pública de la Administración y la privada manifestada, a lo menos tácitamente, por los propietarios que consienten el mismo.

Como declara el Tribunal Supremo, a través de su Sala 6.^a, en la Sentencia de 24 de marzo de 1983, que cita las de 14 de junio de 1963, 24 de mayo de 1975 y 4 de marzo de 1976, *«para que el silencio sea expresión del consentimiento, es absolutamente necesario que habiéndose tenido conocimiento de los hechos, no se haya manifestado disconformidad con los mismos, por tanto, el consentimiento puede ser tácito cuando del comportamiento de las partes o de sus declaraciones resulta implícita su aquiescencia»*.

En un sentido semejante puede citarse la Sentencia de la Audiencia Provincial de Alicante, de 13 de octubre de 1991, que recuerda la figura del *utiliter actoris* cuando señala que *«al ser la ratificación una simple manifestación de voluntad, puede ésta realizarse de forma expresa o tácita, y la expresión más elemental de ésta es aprovechar los efectos de lo convenido...»*

Por ello, el adjudicatario que no reacciona contra el Proyecto por el que se le entrega la parcela edificable, ratifica su contenido y viene a manifestar tácitamente su voluntad favorable al mismo, pudiendo hablarse entonces de la existencia de un convenio que ratificaba el contenido del Proyecto.

El alcance del convenio al que nos referimos, vendría determinado por el del Proyecto, cuyos efectos sobre la existencia o no de servidumbres o limitaciones sobre las parcelas resultantes de la equidistribución parecen innegables, como se verá, aunque deba matizarse esta postura en consonancia con

el restrictivo criterio de la jurisprudencia manifestado, por ejemplo, en la Sentencia del Tribunal Supremo de 10 de junio de 1966, que señalaba cómo *«el consentimiento tácito exige la realidad de un acto que ponga de relieve el deseo o voluntad del agente, sin que ofrezca la posibilidad de diversas interpretaciones»*.

En cualquier caso, el Proyecto y el Plan, una vez firmes, quedan como signo aparente de aquellas servidumbres que se deduzcan inequívocamente de su contenido, si bien no como signos materiales, sí en cambio igualmente eficaces.

VIL EL OBJETO Y EL CONTENIDO DE LOS PROYECTOS DE REPARCELACION Y COMPENSACIÓN

El contenido de los Proyectos de compensación y de reparcelación viene definido por su objeto que es siempre el mismo, con independencia del origen público o privado de los mismos en el caso de la reparcelación.

Así, se limitan a atribuir los beneficios y cargas correspondientes a cada uno de los titulares afectados, asumir una determinada ordenación predefinida por los correspondientes instrumentos de planeamiento que desarrollan y localizar el aprovechamiento correspondiente sobre las parcelas resultantes.

Es decir, fundamentalmente ejecutan el planeamiento aplicable y configuran el contenido de los derechos de los propietarios que se derivan de dicha ejecución.

En orden al cumplimiento de ese objeto, el contenido del Proyecto abarca los siguientes aspectos:

- a) Definición de los derechos de cada propietario en el proceso en función de lo aportado y su situación jurídica.
- b) Definición, valoración y adjudicación de las fincas resultantes incluyendo la descripción de su situación jurídico-real, las cargas, gravámenes y demás circunstancias que las afectan.

Para la adjudicación se describen, por lo tanto, las fincas resultantes incluyendo su situación jurídico-real, las cargas, gravámenes, sustituciones, condiciones, etc., que las afectan, el titular a quien se adjudican y la valoración que se da a las fincas.

Esta operación, que es el núcleo del proceso equidistributivo, debería tener en cuenta si se aceptaba la aplicabilidad de los artículos 581 y siguientes del Código Civil en el ámbito del Proyecto, como una carga, aquellas limitaciones derivadas de las situaciones creadas por el Proyecto, que es el título que determina la creación de las nuevas parcelas, y ponderar su valor, según lo dispuesto por el párrafo segundo del artículo 99.bj del Texto Refundido de 1976.

En efecto, si el Proyecto define las parcelas y localiza el aprovechamiento, genera precisamente mediante esa operación, las situaciones objetivas que determinarían la aplicación o no de los artículos del Código Civil citados y, por lo tanto, la aparición o no de eventuales limitaciones del dominio.

Si el fin del Proyecto, a la hora de determinar las adjudicaciones, es únicamente la equidistribución, cuando tales limitaciones no se contemplaron ni fueron objeto de valoración, debe entenderse que quedaban obviamente excluidas.

- c) Localización de los terrenos de cesión obligatoria, las dotaciones y las reservas que se establezcan por el Plan o en favor de la Junta de Compensación.
- d) Determinación de las indemnizaciones y compensaciones en metálico y preparación de la cuenta de liquidación.

Del análisis del objeto y el contenido de los proyectos de compensación y reparcelación se deduce que su causa es, evidentemente, bifronte, puesto que tiende, por un lado, a la ejecución de un plan, es decir, al cumplimiento de una función pública por los propietarios y, por otro, a la vez, a la equidistribución de los beneficios y cargas entre los mismos.

A los efectos del presente análisis, como se puede ver por lo expuesto hasta ahora, la equidistribución es la faceta relevante de la causa del negocio reparcelatorio o compensatorio, en la medida en la que es ella la que viene a informar el contenido privado del proyecto.

En efecto, para el cumplimiento del interés público inmanente en la ejecución del Plan resulta indiferente que se produzca un ajuste de distribución de beneficios y cargas o que ésta resulte manifiestamente injusta o incluso innecesaria.

Es como consecuencia del juego de equilibrio entre el necesario respeto a los derechos de los particulares, consagrados en la Constitución y en el ordenamiento, con la necesidad del cumplimiento de ese interés público, por lo que se ha planteado un proceso urbanístico como el diseñado por la legislación al regular la reparcelación y la compensación (13).

(13) Como ya dijera LASO MARTÍNEZ en su obra *Derecho urbanístico*, tomo I, págs. 251 y 252: «Si, por consiguiente, la configuración del desarrollo territorial se hace en función únicamente de la mejor idoneidad del modelo, es evidente que debe prescindirse únicamente de la mejor idoneidad del modelo, es evidente que debe prescindirse en el momento de planificar de las líneas de propiedad o de un previo tratamiento equitativo de las propiedades... En base a estos datos resulta inevitable que un planeamiento redactado prescindiendo de las propiedades afectadas origine diferencias entre ellas, diferencias que pueden ser insalvables y que, además, no tienen que ser aconsejables vista desde aquella perspectiva, es inadmisibles en el plano de la ejecución del planeamiento, de tal

Así, la equidistribución resulta ser una aplicación del respeto a los derechos fundamentales de igualdad ante la Ley de los ciudadanos y de la propiedad.

En definitiva, cuando se ejecuta el planeamiento por un sistema de gestión del planeamiento urbanístico con intervención directa de los particulares, debe actuarse con un escrupuloso respeto a los dos derechos fundamentales citados, que es de hecho lo que pretende la Ley, sin que se pueda entender que el Proyecto de reparcelación o compensación se limitan a actuar en la esfera del Derecho público, no siendo oponibles a aquellas situaciones que se consideran defendidas por normas de Derecho privado.

VIII. LOS EFECTOS DE LA EQUIDISTRIBUCIÓN SOBRE LAS LIMITACIONES LEGALES DEL DOMINIO

Si, como se ha visto, las servidumbres legales y en concreto la servidumbre legal de luces y vistas son una limitación legal del dominio, un modo de ser o estar en la propiedad en la terminología de alguno de los autores, cabe presumir que allá donde se den las circunstancias objetivas de existir una propiedad inmobiliaria, colindante con otra, en la que se construye una edificación a una distancia inferior a la prevista por el Código Civil y en la que se pretenden abrir huecos o ventanas que ofrezcan vistas rectas u oblicuas hacia la propiedad vecina, necesariamente habría de considerarse que existe una servidumbre legal de luces y vistas y, por lo tanto, una limitación legal del dominio.

Sin embargo, ello no parece razonable cuando al propietario titular de la finca, eventualmente sirviente, se le adjudicó la parcela en un proceso de equidistribución en el que se le asignó a ésta el mismo valor unitario que a otras, las cuales, por su situación y características, resultaban libres de esa limitación y, además, el supuesto predio dominante estuvo inmerso también en el proceso de equidistribución y adquirió su individualidad y existencia civil por causa del acto de aprobación.

La cuestión así planteada no resulta intrascendente por cuanto el rendimiento que se puede obtener de una parcela sin limitaciones legales de luces y vistas es muy superior al que podría deducirse de una parcela sobre la que recaigan tales servidumbres. En este último caso, el constructor se vería obli-

manera que con el mismo énfasis con el que se ha resaltado que la planificación ha de redactarse prescindiendo de las líneas de propiedad, su ejecución no puede llevarse a cabo sin la previa y justa distribución de sus beneficios y cargas».

En el mismo sentido se pronunció TOMÁS RAMÓN FERNÁNDEZ en el artículo publicado en la *Revista Española de Derecho Administrativo*, núm. 3, pág. 502, titulado *Reparcelación versus expropiación*.

gado a adoptar un modelo constructivo que presentara una fachada ciega o con unos huecos contruidos conforme a lo previsto en el artículo 581 del Código Civil, o bien, habría de retranquearse no pudiendo aprovechar convenientemente, por consiguiente, la edificabilidad que se le asignó.

No obstante, cuando la existencia de una servidumbre legal de luces y vistas resulta más injusta y dramática para el propietario vinculado a ella es en los casos en que, encontrándose éste en el proceso de construcción de su edificio, el vecino plantea una acción interdictal en contra de la obra nueva amparándose en la vulneración de los artículos 581 y siguientes del Código Civil, a pesar de que ambas fincas habían surgido de un mismo Proyecto de compensación o reparcelación y de que, no siendo posible consumir el aprovechamiento real asignado a la supuestamente sirviente sin vulnerar las distancias de tal servidumbre, en dicho Proyecto no se tuvo en cuenta la existencia de esa limitación a la hora de valorar las adjudicaciones.

En tales circunstancias, el propietario constructor se encontrará sometido a una grave situación que dará al traste totalmente con su beneficio económico, le puede comprometer como responsable frente a los compradores que hubieran adquirido sus pisos en el inmueble y si, como en algún caso ha sucedido, el interdicto paraliza toda la obra, puede verse gravemente perjudicado en sus ventas, sucediéndose además las reclamaciones de daños y perjuicios por el retraso en la construcción, caso de haberse convenido, como es usual, un plazo de ejecución del edificio.

La experiencia ha demostrado que la jurisdicción civil prescinde del ordenamiento urbanístico a la hora de resolver este tipo de procesos y se limita a aplicar el Código Civil, como si en el Derecho se pudieran distinguir dos compartimentos estancos.

Por lo tanto, la solución a los problemas así planteados pasa necesariamente por la negociación en la que el constructor tiene una posición muy débil y prácticamente indefensa.

Así las cosas, la servidumbre se puede convertir, en estos casos, simplemente en un arma arrojadiza entre vecinos enfrentados o en un instrumento de presión para obtener un beneficio económico.

Parece sin embargo, que si, como se viene sosteniendo, con el acuerdo reparcelatorio o compensatorio se produce en realidad, un convenio entre los propietarios, al aceptar éstos la nueva parcelación y las adjudicaciones, debe entenderse aplicable el artículo 585 del Código Civil y considerar así que con el consentimiento del Proyecto, se produjo el convenio de extinción de esas limitaciones o de creación de las servidumbres contrarias, puesto que las fincas se valoraron por su aprovechamiento real o materializable sin que se redujera éste por la aplicación de unas limitaciones legales del dominio que sólo rigen en defecto de pacto, ya que son de interés privado.

A la misma conclusión se llega si se entiende que el Proyecto aprobado y el Plan ejecutado, al imponer las condiciones objetivas que determinaban la creación de la servidumbre, actuaban como signo aparente de su constitución y permanencia.

Y ello porque, al no haberse valorado las fincas resultantes considerando, al determinar las adjudicaciones y la cuenta de liquidación provisional, que la servidumbre legal de luces y vistas suponía una carga o una limitación a la facultad de edificar, concedida por el planeamiento, la cual disminuiría el valor de las parcelas, conforme al artículo 99.1.b), ya citado, del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1976, el Proyecto así redactado y el Plan que se ejecutaba constituían un signo aparente de la voluntad de no aplicar unas normas civiles contradictorias con el contenido de ambos.

Por lo tanto, si resulta innegable que la servidumbre legal existe siempre que el predio colindante no formó parte del proyecto de equidistribución por ser exterior a la unidad de ejecución, no es menos cierto que, por el contrario, si tal circunstancia no se tuvo en cuenta a la hora de valorar las fincas resultantes debe entenderse que, en virtud de la causa del negocio jurídico reparcelatorio o compensatorio, es decir, la equidistribución, existe la evidencia de que los propietarios han acordado que la facultad edificatoria se ejercite en los términos que expresan las Ordenanzas Urbanísticas y el Proyecto correspondiente.

A esta interpretación no parece aceptable oponer el argumento de que sólo son indemnizables las vinculaciones singulares del dominio, y que estas limitaciones se aplicarían con carácter general, puesto que el dominio de los adjudicatarios quedaba configurado por la nueva ordenación y por el contenido del Proyecto, el cual atribuía a cada propietario su parcela en pago de su aportación y valoraba la misma en función del aprovechamiento que tenía asociado. Por ello no resulta aceptable suponer que el Proyecto engañó al propietario y le entregó una parcela cuyo aprovechamiento real, conforme al que había sido valorada, no era tal sino una pura entelequia imposible de materializar.

Esta interpretación resulta, en resumen, de la evidencia de un acuerdo compensatorio o reparcelatorio, al menos tácito, así como la de permanencia de un signo normativo aparente y público, identificado en el Plan y el Proyecto aprobados; de la posibilidad reconocida en el Código Civil de la sustitución de la servidumbre legal de luces y vistas por el convenio entre los interesados; del contenido de aquel acuerdo en relación con la finalidad equidistributiva del mismo; y finalmente, de la necesaria superación de unas normas civiles previstas en el siglo xix, con mucha anterioridad a la existencia de toda una normativa urbanística configuradora de un nuevo modelo de dominio sobre el suelo, que queda vinculado y sometido a las prescripciones del plan.

Así, si siguiendo a MARTÍN GARRIDO MELERO (14), podríamos hablar de la servidumbre legal de luces y vistas como una «limitación ontológica» del derecho de propiedad derivada de la vecindad, no es menos cierto referirse a las determinaciones del Proyecto de Compensación y de Reparcelación como *delimitaciones ontológicas del derecho de la propiedad urbanística derivadas de la equidistribución y la ejecución del Plan*.

IX. LA POSICIÓN DE LA JURISPRUDENCIA EN TORNO AL PROBLEMA

Si bien existe una abundante jurisprudencia en torno a la servidumbre legal de luces y vistas, no es tanta aquella que se ha pronunciado en relación con la cuestión planteada en este artículo.

No obstante, puede afirmarse que la doctrina manifestada por el Tribunal Supremo referente a la interacción entre el ordenamiento urbanístico y el ordenamiento civil en lo relativo a la propiedad del suelo ha mantenido la línea de considerar como normativas absolutamente separadas la legislación urbanística y el ordenamiento jurídico privado.

Es cierto que se han reconocido en ocasiones los efectos que la función social de la propiedad y la legislación urbanística han tenido sobre el contenido del dominio, pero siempre se ha acudido a la consideración de la legislación urbanística como una normativa del Derecho administrativo y, por lo tanto, de Derecho público, ajena al Derecho privado, para defender la aplicabilidad de las normas del Código Civil relacionadas con las facultades edificatorias del propietario.

Así cabe recordar, aunque con alguna matización, la Sentencia del Tribunal Supremo, Sala 1.^a, de 9 de febrero de 1983, siendo Ponente DE CASTRO GARCÍA, en la que se declaró lo siguiente:

«Aún sin desconocer la profunda innovación que el régimen urbanístico del Derecho de Propiedad ha introducido en los esquemas tradicionales, concretamente en lo que toca a las facultades edificatorias y de utilización, que pasan a integrar el contenido de decisiones públicas, en los amplios términos que el artículo 178 de la Ley del Suelo dispone, tampoco puede ignorarse que el derecho legal no se destruye sino que se limita (arts. 59, 76 y 83), pues según ha recordado la Sentencia de 4 de octubre de 1982, sigue mereciendo un debido respeto al derecho de propiedad, constitucionalmente recono-

(14) «Reflexiones sobre las relaciones de vecindad en Cataluña», publicado en la *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 611.

cido, aunque de contenido delimitado por su función social... El efecto de obligatoriedad que atribuye la Ley del Suelo a la aprobación definitiva del Plan, con la limitación del derecho de propiedad que el artículo 58 especifica, en manera alguna supone que un tercero quede autorizado para construir prescindiendo de lo ordenado por el Código Civil, respecto a los huecos para luces y vistas que se abren sobre predio ajeno, cuando no está proyectada siquiera la expropiación del dominio ni se produjo la constitución de servidumbre según lo autorizado por el artículo 68 de la misma Ley. Tratándose de terreno de naturaleza privada, han de ser aplicadas las normas de los artículos 582, 583 y 584 del Código Civil, sobre apertura de ventana sobre ¡afinca del vecino, procediendo el cierre de los huecos que no guardan las distancias legales».

Como se ve, la sentencia parece defender la aplicación de las normas civiles aun en contra de lo dispuesto por el Plan al que, sin negarle su fuerza de obligar, considera insuficiente en el caso de autos para enervar la extensión legal del dominio que tras la servidumbre de luces subyace. Ahora bien, ello no es así en realidad, puesto que en el caso debatido no se había ejecutado el Plan, como señala la propia sentencia, no se *«había transformado en lo menester la realidad jurídica»*, circunstancia que sólo sobreviene, según se aclara también *«en la fase de ejecución donde el planeamiento alcanza su práctica efectividad»*.

Es decir, la Sentencia no acepta la prevalencia del Plan porque, al no haberse ejecutado, no es eficaz, pero reconoce *a sensu contrario* que, en caso de haberse ejecutado, la situación pudiera ser diferente.

Por su parte, la Sentencia de 5 de junio de 1986 de la Sala Primera del Tribunal Supremo corroborando la separación de normativas, dijo lo siguiente:

«Aún admitiendo como realidad legal innegable la vinculación de la propiedad por los planes y actos administrativos, principalmente en el campo urbanístico, la modificación consiguiente del tradicional concepto y contenido del dominio, así como la índole instrumental de las limitaciones establecidas por el ordenamiento, según proclaman diversos preceptos de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, las restricciones al ius aedificandi por obra del planeamiento, repetidamente recobradas por la jurisdicción contencioso-administrativa, cobran su significación ante los Tribunales de ese orden...»

En otro orden jurisdiccional, la Sala Cuarta de lo contencioso-administrativo del Tribunal Supremo recordando, por contra, la falta de imperatividad

de las normas civiles reguladoras de la servidumbre de luces y vistas, señaló, mediante su Sentencia de 26 de abril de 1984, siendo Ponente el señor DELGADO y el señor IRIBARREN NEGRAO, lo siguiente:

«Las normas reguladoras de las distancias entre construcciones para la salvaguardia de los derechos tradicionales de luces y vistas, son normas de carácter dispositivo y que pueden, por tanto, quedar sin efecto mediante la constitución de servidumbres o la celebración de convenios entre las partes interesadas, siempre que a ello no se opongan específicas razones de interés público».

Como puede verse, el sentido de esta sentencia es concorde con que, a la inversa, cuando el contenido del Plan determine el sacrificio de la servidumbre de luces y vistas, dado el carácter dispositivo de las normas del Código que la regula, habrían de quedar éstas sin efecto porque a ello conducía la defensa del interés público subyacente en el Plan.

En otro sentido, por su especial interés, cabe recordar la Resolución de 21 de octubre de 1980, de la Dirección General de los Registros y del Notariado que, en relación con la constitución de una servidumbre recíproca de luces y vistas de carácter voluntario presente en un proyecto de construcción de varios edificios que se pretendía inscribir en el Registro de la Propiedad, declaró lo siguiente:

«...no puede desconocerse la realidad actual, que exige admitir que el propietario pueda imponer voluntariamente sobre su finca, por legítimas razones urbanísticas, limitaciones similares a las que pueden serle impuestas por el planeamiento urbanístico en base a la legislación especial y todo ello en función del bien común, al formar estas limitaciones parte de la propia esencia del derecho de propiedad y siempre que no contradigan la legalidad vigente...»

En la misma resolución más adelante y en relación con la objeción que pudiera plantearse con referencia a lo dispuesto en el artículo 541 del Código Civil, al cual exige el signo físico aparente entre las fincas para la constitución de la servidumbre llamada del padre de familia, se indicaba lo siguiente:

«...Este precepto referido exclusivamente a un supuesto procedente del Derecho romano, no excluye la posibilidad de su ampliación a otros casos, y en consecuencia al igual que sucedió con la tradición real que fue progresivamente espiritualizada y así el artículo 1.468 del Código Civil establece que la escritura pública equivale a la entrega, puede ahora, dadas las nuevas situaciones planteadas por el urbanismo, entenderse que también puede ese

signo aparente crearse en forma documental en la propia escritura pública, y a través de su inscripción en los libros registrales darlo a conocer a terceros, quienes al adquirir todo o parte del inmueble o inmuebles dan lugar a que se cumpla la condición que origina el nacimiento de la mencionada servidumbre».

Como se ve, esta Resolución reconoce la posibilidad de creación de servidumbres, a través de formas de constitución y transmisión de los derechos reales espiritualizados y, por lo tanto, es consonante con la defensa de una forma de creación de servidumbres contrarias a las limitaciones legales del dominio a través de un convenio tácito revelado por la aceptación del contenido del Proyecto de Compensación o Reparcelación, según venimos defendiendo. Es más, expresamente admite una espiritualización del signo aparente al que se remite la regulación de la servidumbre del padre de familia, espiritualización que implica la aceptación del Plan y el Proyecto como tales signos aparentes.

Finalmente, cabría aludir a la Sentencia del Tribunal Supremo de 19 de septiembre de 1988, emitida por su Sala Primera, en la que, ante la existencia de unas edificaciones procedentes de la demolición de otras preexistentes que habían surgido como consecuencia del acuerdo entre los interesados en relación con los linderos de las futuras construcciones y la creación de un patio de luces, se reconocía el negocio constitutivo de la servidumbre de luces y vistas, considerando que los propietarios *«llegaron a un acuerdo y establecieron un lindero de las futuras construcciones y el patio de luces al que, como es normalmente propio de su función, habían de recaer aberturas de la finca de la demandada»*.

Es decir, que la servidumbre se deducía de las consecuencias evidentes de lo pactado, aunque no se aclarara expresamente la necesaria constitución de la misma y que la escritura pública cumplía la función del signo aparente exigido por el Código para la constitución de servidumbres de padre de familia.

Como conclusión, a la vista de toda la doctrina y la jurisprudencia citada, y de la aludida anteriormente al comentar la evidencia de un consentimiento tácito sobre la aprobación definitiva de los proyectos de compensación o reparcelación por los adjudicatarios, puede defenderse la inaplicabilidad de los artículos 581 y siguientes del Código Civil a las situaciones derivadas de procesos urbanísticos de equidistribución que no tuvieron en cuenta las limitaciones previstas en ellos.

En efecto, la interpretación del Tribunal Supremo para el caso en que los propietarios convenían la construcción de sus edificaciones previendo la existencia de un patio de luces, supuesto en el que se consideraba que tal situación determinaba la creación de la servidumbre de luces y vistas por el propio destino del patio, parece aplicable a las situaciones objeto de estudio.

Así, se podría aplicar a los casos en que un proyecto de compensación o reparcelación determinaba, por la tipología de las edificaciones y por la localización de las mismas, la existencia de una situación objetiva que, si se aplicaran las reglas de los artículos 581 y siguientes del Código Civil, exigiría el retranqueo de las edificaciones y la adopción de unos modelos constructivos determinados por virtud de dichas normas, dándose la circunstancia añadida de que en el proyecto no se contenía una especial mención a tales limitaciones, ni se valoraban a los efectos de la equidistribución.

En tales supuestos ni los adjudicatarios, ni sus sucesores podrían invocar la servidumbre legal de luces y vistas, puesto que de su común aceptación del proyecto se derivaba la extinción de la limitación o la creación de la servidumbre contraria.

En otro caso, se habría traicionado el fin equidistributivo de los procesos de compensación y reparcelación y quien invocara ahora la existencia de la limitación legal se pretendería beneficiar de la misma en perjuicio de su vecino, el cual habría recibido en el mismo proyecto de equidistribución una parcela nueva valorada conforme a unos criterios que no habían tenido en cuenta estas limitaciones pero quedaba sometido a las mismas, produciéndose un manifiesto desequilibrio en la distribución de los beneficios y cargas derivados de la ejecución del plan.

X. UNA SOLUCIÓN PRACTICA AL PROBLEMA: EL LLAMADO ESTATUTO DE LIMITACIONES

En el artículo 24 del Reglamento de Reparcelaciones de 7 de abril de 1966, se enumeraban las determinaciones que debía contener el acuerdo de reparcelación, y en las normas M y N de su punto 1.º se determinaba lo siguiente:

«M) Podrán regularse con efectos reales, las nuevas situaciones jurídicas derivadas de la ordenación ejecutada, tales como régimen de patios comunes, servidumbres recíprocas, zonas de estacionamiento y otras análogas.

N) Podrá establecerse asimismo el Estatuto de limitaciones que regule con carácter real: ubicación de los edificios, altura, tipo de construcción, destino, normas sobre conservación de espacios libres y demás semejantes...»

Finalmente se añadía que todas aquellas determinaciones de los apartados M y N que fueran inscritas en el Registro de la Propiedad pero resultaran contrarias a normas de derecho necesario y que estuvieran incluidas

en el planeamiento aprobado con posterioridad, podían cancelarse por acuerdo firme del órgano urbanístico competente.

El artículo citado del Reglamento de Reparcelaciones, en definitiva, lo que planteaba era la posibilidad, hoy vigente, de que en el acuerdo de reparcelación o en el proyecto de compensación, dentro del proceso de equidistribución que los propietarios realizan, al establecer la nueva situación jurídico-real de las fincas puedan constituir servidumbres o establecer otras limitaciones semejantes.

La inclusión en el acuerdo reparcelatorio de determinaciones que establecieran expresamente servidumbres contrarias de las limitaciones legales del dominio establecidas en el Código Civil evitaría discusiones posteriores sobre la posibilidad de edificar a unas distancias determinadas en función de la apertura o no de huecos en la fachada colindante con el vecino.

Cada propietario sabría con certeza que lo que recibía en el proceso de reparcelación era una parcela que podía edificar vinculado sólo por las condiciones que expresamente se detallaban en el proyecto y se habría asignado un valor a las parcelas resultantes que considerando expresamente las limitaciones que inequívocamente cada una contuviera, no produciéndose situaciones en las que un propietario recibía una parcela con menor valor económico efectivo sin que en el Proyecto lo hubiera advertido.

De este modo, se incrementaría la seguridad jurídica de los propietarios de suelo y se evitarían litigios y paralizaciones de obra amparadas en unas disposiciones, en gran medida anacrónicas, cuya utilidad se limita a las situaciones producidas en los núcleos urbanos consolidados que no resultaron de un mismo proceso de desarrollo urbanístico equidistributivo.

GABRIEL SORIA MARTÍNEZ
Abogado