

# ESTUDIOS



# La serventía: una comunidad funcional de uso

## *The private rural service road: a functional community of use*

por

MIKEL MARI KARRERA EGIALDE  
*Profesor Titular (acreditado CU) de Derecho Civil*

RESUMEN: La serventía es una figura jurídica consuetudinaria, principalmente arraigada en zonas rurales de todo el territorio español, que se refiere a un camino que atraviesa terrenos de propiedad particular y es utilizado por los propietarios de las fincas colindantes para acceder a sus propiedades o a vías públicas. A diferencia de la servidumbre de paso, la serventía no implica predios dominantes y sirvientes, sino que establece un uso común y compartido del camino entre los propietarios colindantes que han cedido parte de sus terrenos para su creación. Su origen suele estar motivado por la configuración topográfica del terreno y la propiedad minifundista, buscando una colaboración para el aprovechamiento eficiente de las fincas. Jurídicamente se constituye por el acuerdo voluntario, tácito o expreso, entre los propietarios colindantes, siendo la ejecución del camino la prueba más significativa de dicho acuerdo. Se configura como una comunidad funcional de uso de carácter germánico, donde los partícipes tienen un derecho de uso colectivo sin asignación de cuotas. Su régimen de funcionamiento se basa en la buena fe y la necesidad de voluntad colectiva para la administración y conservación del camino, requiriéndose generalmente la unanimidad para su modificación o extinción. Aunque no es obligatoria, la inscripción en el Registro de la Propiedad otorga mayor seguridad jurídica. La serventía tiene un reconocimiento legal específico en Galicia, y está compilada como costumbre en Asturias, además de ser reconocida jurisprudencialmente en otras comunidades autónomas como Canarias, Andalucía, Castilla y León o Navarra.

*ABSTRACT: The private rural service road is a customary legal figure, mainly rooted in rural areas throughout the Spanish territory, which refers to a path that crosses privately owned land and is used by the owners of adjacent properties to access their properties or public roads. Unlike a right of way (servidumbre de paso), the serventía does not involve dominant and servient estates; instead, it establishes a common and shared use of the path among the neighboring owners who have ceded part of their land for its creation. Its origin is usually motivated by the topographical configuration of the land and small landholdings, seeking collaboration for the efficient use of the properties. Legally, it is constituted by the voluntary, tacit, or express agreement between the neighboring owners, with the execution of the path being the most significant evidence of said agreement. It is configured as a functional community of use with Germanic characteristics, where the participants have a collective right of use without the assignment of quotas. Its operating regime is based on good faith and the necessity of collective will for the administration and conservation of the path, generally requiring unanimity for its modification or termination. Although not mandatory, registration in the Property Registry grants greater legal certainty. The serventía has specific legal recognition in Galicia, and it is compiled as custom in Asturias, in addition to being recognized jurisprudentially in other autonomous communities such as Canarias, Andalucía, Castilla y León, and Navarra.*

**PALABRAS CLAVE:** Serventía. Camino privado. Comunidad germánica. Colindantes. Derecho de paso. Derecho de uso. Contrato de sociedad civil. Derecho consuetudinario. Derecho civil autonómico.

**KEYWORDS:** *Private rural service road. Private path. Undivided co-ownership. Neighboring landowners. Right of way. Right of use. Civil partnership agreement. Customary law. Autonomous community civil law.*

**SUMARIO:** I. UNA APROXIMACIÓN TERMINOLÓGICA.—II. SU ENUNCIACIÓN CONCEPTUAL: CONTEXTO Y FUNCIONALIDAD.—III. LA CALIFICACIÓN DE LA CONFIGURACIÓN CONVENCIONAL DE LA SERVENTÍA: 1. EL CONSENSO DE LOS PARTÍCIPES TIENE NATURALEZA CONTRACTUAL. 2. EL MEDIO INSTRUMENTAL UTILIZADO ES EL CONTRATO DE SOCIEDAD CIVIL SIN ÁNIMO DE LUCRO NI PERSONALIDAD JURÍDICA. 3. EL OBJETO DEL CONTRATO ES CONSTITUIR UNA COMUNIDAD FUNCIONAL DE USO DE CARÁCTER GERMÁNICO. 4. LA CAUSA DE CONTRATO ES EL BENEFICIO MUTUO BASADO EN EL PRINCIPIO DE ACUACIÓN COLECTIVA. 5. LA CALIFICACIÓN JURÍDICA DE LA SERVENTÍA COMO GRAVAMEN REAL DE LA PROPIEDAD.—IV. EL RÉGIMEN DE FUNCIONAMIENTO DE LA SERVENTÍA: 1. LOS PRINCIPIOS BÁSICOS DEL EJERCICIO DE LA SERVENTÍA. 2. EL EJERCICIO DE LA FACULTAD DE USO. 3. LAS DECISIONES SOBRE ACTOS DE

ADMINISTRACIÓN. 4. LA CONSERVACIÓN DEL CAMINO. 5. LA MODIFICACIÓN DE LA SERVENTÍA. 6. LA DEFENSA DE LA SERVENTÍA.—V. SU EXTINCIÓN.—VI. SU PUBLICIDAD.—VII. SU PRESENCIA EN LOS DERECHOS AUTONÓMICOS: 1. NORMATIVA LEGAL: GALICIA. 2. NORMATIVA CONSUECUDINARIA COMPILADA: ASTURIAS. 3. CONFIGURACIÓN COMO COMUNIDAD ESPECIAL: NAVARRA. 4. DERECHO CONSUECUDINARIO EN OTROS TERRITORIOS AUTONÓMICOS: A) *Andalucía*. B) *Castilla y León*. C) *Cataluña*. D) *Castilla La Mancha*. E) *Comunidad Valenciana*. F) *Extremadura*. G) *Islas Baleares*. H) *Islas Canarias*.—VIII. CONCLUSIONES.—IX. ÍNDICE DE JURISPRUDENCIA.—X. BIBLIOGRAFÍA.

## I. UNA APROXIMACIÓN TERMINOLÓGICA

La serventía se designa, dependiendo de los contextos territoriales, mediante otras unidades léxicas acaso más expresivas y orientadoras de su significado, tales como «camino serventío», «camino servidero», «camino de serventía», «ramal de serventía», «camino de explotación» o «senda de servicio», que nos aproximan al elemento físico que conforma el objeto de ordenación jurídica; la doctrina se refiere al «espacio de terreno con singularidad propia y distinto a las fincas que colinda» (REBOLLEDO VARELA, 1999, 348). En efecto, la demarcación del área y las características objetivas del ramal, camino o senda sobre la que opera la serventía son fundamentales para determinar su alcance y limitaciones.

La existencia de serventías (espacio terrestre) como linde de terrenos ya se documenta en los diarios oficiales en descripciones de fincas agrarias realizadas durante el proceso desamortizador en Toledo (1856) y en las Islas Canarias (1859)<sup>1</sup>. Posteriormente, la relevancia jurídica de estas figuras queda manifestada en la sentencia del Tribunal Supremo de 22 de diciembre de 1870, donde ya se deliberaba sobre su configuración material<sup>2</sup>.

Curiosamente, a pesar de su uso arraigado en muchas regiones, el término «serventía» no fue recogido en el Diccionario de la RAE, ni en otras obras lexicográficas españolas de referencia, hasta el año 1914. La Real Academia la delimitó entonces, y aún hoy sigue siendo definida, como «camino que pasa por terrenos de propiedad particular, y que utilizan los habitantes de otras fincas para comunicarse con los públicos»<sup>3</sup>. La definición ofrecida, si bien es útil como aproximación, resulta aproximativa e imprecisa, pues podrían englobarse en dicha enunciación tanto las serventías como las servidumbres de paso ordinarias, figuras jurídicas distintas que, como más adelante se comentará, no deben ser objeto de confusión.

Avanzando en el tiempo hasta la actualidad, la georreferenciación de las fincas registrales ha impulsado un aumento significativo en el número de resolucio-

nes gubernativas relativas al Registro de la Propiedad que hacen referencia a la existencia de serventías en distintas comarcas del territorio nacional, marcando un nuevo hito en la visibilización de esta figura jurídica y su incipiente configuración por la doctrina oficial.

Aunque no está recogida de forma específica en el Código Civil común, su existencia y validez son reconocidas por la jurisprudencia y por algunos Derechos civiles autonómicos. Ciertamente, la serventía, si bien no ha gozado de una amplia atención sistematizadora por parte de la doctrina legal y científica, ha pervivido como figura jurídica consuetudinaria practicada en muchas regiones españolas, siendo reconocida y regulada legalmente a día de hoy por el Derecho civil de Galicia, y compilada como costumbre en Asturias<sup>4</sup>. Esta circunstancia pone de manifiesto la importancia de las costumbres y tradiciones jurídicas en la configuración del ordenamiento jurídico agrario e inmobiliario, así como la necesidad de una mayor atención a estas figuras por parte de la doctrina científica y la jurisprudencia. Efectivamente, este trabajo pretende analizar esta institución jurídica con gran arraigo, particularmente, en muchos territorios del mundo agrario español donde la actividad agraria ha introducido relaciones jurídicas apropiadas al entorno y ha modelado con ello incluso el propio paisaje rural y natural.

## II. SU ENUNCIACIÓN CONCEPTUAL: CONTEXTO Y FUNCIONALIDAD

Los dos factores principales o ejes cardinales que motivan la aparición de serventías son, fundamentalmente (no exclusivamente), la configuración topográfica del territorio (áreas montañosas) y la disposición jurídica del espacio inmobiliario (propiedad minifundista). Normalmente, la existencia de serventías se explica por la interacción de esos dos elementos clave: por un lado, las características geográficas del territorio, como la presencia de zonas accidentadas o desiguales que dificultan el acceso a las fincas; y, por otro, la configuración jurídica de la propiedad, marcada por la proliferación de pequeñas parcelas rústicas. Efectivamente, la configuración topográfica en zonas montañosas o de difícil acceso propicia que la serventía sea la única forma de comunicar fincas aisladas con caminos públicos; y la existencia de pequeñas propiedades favorece dicha solución para proporcionar el acceso a las distintas parcelas. Los caminos servideros, con su arraigo en la tradición rural, no solo facilitan el acceso a las tierras de cultivo, sino que también contribuyen a la identidad y singularidad del paisaje rural porque moldean, no solo la distribución de las fincas agrarias, sino también la percepción y experiencia del entorno.

La confluencia de esas razones geográficas y jurídicas de configuración dominical de la propiedad inmobiliaria rural explican que los titulares de la propie-

dad de los terrenos que sufren dichas condiciones busquen fórmulas de colaboración para conseguir la mayor eficiencia posible en el aprovechamiento de sus fincas agrarias. La serventía representa una solución práctica y colaborativa para garantizar el acceso a vías públicas en zonas con características topográficas y estructurales dificultosas, basada en el consenso y la cooperación entre propietarios rurales. En opinión de la doctrina, se trata de una institución mucho más ágil que la servidumbre de paso y dotada de un mejor servicio, evitando así numerosos pleitos (VAAMONDE FERNÁNDEZ, 2003, 2278).

No obstante, además de esos factores habituales que determinan la conveniencia de instaurar una serventía, otras condiciones geográficas menos adversas también pueden justificar la misma solución para el acceso más eficiente a las fincas. De hecho, la serventía ha tenido una gran tradición popular y una tipificación social debido a su frecuente aparición en distintos espacios de la realidad agraria cotidiana a lo largo de todo el territorio y, luego, en múltiples contiendas judiciales sobre la propiedad inmobiliaria. La constitución de esta figura jurídica está marcada por las disparidades territoriales derivadas, en esencia, de las necesidades particulares que justificaron su origen en cada contexto específico y de las singulares condiciones y estructura del régimen agrario.

De esta manera, las serventías son aquellos caminos que, bordeando diversas zonas enclavadas o no, o conduciendo a ellas, se utilizan exclusivamente para la comunicación entre ellas o para su explotación. En la fijación y conceptualización de la institución de la serventía fue trascendental y orientadora la pionera STS de 10 de julio de 1985 (supuesto ubicado en Canarias) que constituye el punto central de referencia jurídica posterior para delimitar la serventía y fijar su aplicación práctica: camino que discurre por terrenos de propiedad particular y que es utilizado por los habitantes de otras fincas para acceder a sus propiedades o para comunicarse con vías públicas<sup>5</sup>.

Los caminos de serventía se utilizan exclusivamente para la comunicación entre las tierras a las que sirven o para su explotación, ya sea que discurren junto a ellas, las crucen o desemboquen en ellas. De esta manera, estos caminos «sirven» para facilitar la explotación, normalmente agrícola o forestal, de una propiedad y están destinados, principalmente, al uso del propietario o explotador de las tierras adyacentes, y a las personas que trabajan o colaboran en esa explotación. Para ello, los propietarios perfilan y materializan el trazado «físico» de un camino. En este sentido, la RDGSJFP de 22 de julio de 2024 manifiesta que, «desde un punto de vista material, la serventía es la franja de terreno existente, generalmente, entre fincas colindantes cedida voluntariamente y de mutuo acuerdo por los propietarios de las mismas para crear un camino de servicio particular, formada a partir del retranqueo de los linderos de dichas fincas». De modo análogo al realizado en las edificaciones urbanas, se refiere a ese espacio libre para

el tránsito que se genera entre la finca aprovechable y el límite real propio de la finca; en todo caso, ello no excluye los supuestos de serventía con un camino que atraviesa una determinada finca y no discurre a lo largo de ella, lo bordea o termina en ella.

Dicho trazado, no solo es de mero acceso físico a las distintas fincas de las cuales son titulares, sino que también ha de ser «funcional» para el aprovechamiento de las mismas, lo que determina que esté vinculado al uso de las tierras a las que sirve (tradicionalmente paso de carros, ganados y tránsito peatonal); el camino puede ser una ruta utilizada para conducir animales a los pastos, para transportar cultivos o para llegar a edificios agrícolas y parcelas cultivadas (función económica). Este camino se diseña para cumplir con todas las necesidades de transporte y movilidad, asegurando una conexión eficiente y segura entre las propiedades y las vías públicas principales. Atendiendo a esa funcionalidad convencional, todos los dueños de los predios limítrofes tienen derecho a ejercitar el paso, no siendo óbice a esto el hecho de que alguno de los predios pudiese tener otra salida a la vía pública, porque puede convenirse constituir la serventía para una mayor comodidad y mejor explotación de los fundos, aunque no sea indispensable para darles dicha salida (así lo recalca ya la STSJ de Galicia de 24 de junio de 1997).

De inicio, existe la doble posibilidad a favor de los propietarios de fincas que deseen establecer servicios de paso: se puede optar por la constitución de una servidumbre de paso o por el establecimiento de una serventía. Aunque próxima a la servidumbre de paso, la serventía se diferencia de ésta porque no existen predios dominantes y sirvientes (ausencia de tal dualidad), sino que el paso es común a todos ellos<sup>6</sup>. Si bien tanto la servidumbre de paso legal como la serventía convencional tienen como objetivo garantizar el acceso a un camino público, esta última se caracteriza por una mayor eficiencia, derivada de la libertad de los propietarios involucrados para diseñar dicho camino adaptándolo a las necesidades comunes y peculiares de todos los titulares.

Para ello, los propietarios-colindantes conciben reglas de comportamiento que pretenden, esencialmente, prevenir los conflictos en el uso de sus terrenos, y a la vez operan previendo el aprovechamiento y beneficio que obtienen mediante dicho acuerdo de configuración jurídica consensuada. Precisamente, enlaza con la idea extendida de que la propiedad, en realidad, es el sujeto titular en acción (actividad) conforme a una mentalidad que determina la razón misma del derecho. En ese sentido, se distingue de las relaciones de vecindad que delimitan legalmente el contenido del derecho de propiedad por razones de interés público o privado.

El requisito fundamental para establecer una serventía es el acuerdo entre los propietarios de los terrenos colindantes por donde pasará el camino. Este acuerdo

es la base para la creación de la serventía y debe incluir la voluntad de los propietarios de ceder parte de sus terrenos para tal uso común<sup>7</sup>. Aunque este acuerdo puede ser y suele ser verbal, es muy recomendable formalizarlo por escrito para evitar futuros malentendidos o disputas. El convenio debe ser alcanzado por los propietarios de las fincas que se beneficiarán del paso, y ellos son quienes configuran el trazado del camino; precisamente, esta ejecución del camino se constituye en la prueba más significativa del acuerdo (intención creadora fundamental), en su caso verbal o incluso tácito, de constitución de la serventía<sup>8</sup>.

Este camino servidero constituye una vía física y funcional compartida por todos los usuarios interesados, quienes poseen derechos comunes sobre ella. No se trata de propiedad individual ni exclusiva, sino de un espacio común gestionado colectivamente por los propietarios afectados. Esta característica impide que cualquiera de los titulares pueda reclamar su extinción unilateralmente, limitándose únicamente a renunciar al derecho de uso (RDGRN de 10 de abril de 2019).

Desde esa vertiente genética, la serventía se presenta como una institución consuetudinaria arraigada en la práctica y el sentir de los colindantes, quienes la reconocen y respetan como un derecho vigente; por ello, en ausencia de título expreso, se presume que la serventía pertenece a los propietarios colindantes, cada uno en derecho propio, pero uso en común a todos los interesados. Se trata de un derecho que surge de la necesidad común para establecerla y se mantiene mediante la interacción diaria de los colindantes conforme a los usos y prácticas tradicionales.

En consecuencia, la prueba de la existencia de una serventía no se basa únicamente en referencias históricas, sino en su realidad y vigencia actual. La serventía se concibe como una institución activa y presente, no como un mero vestigio del pasado<sup>9</sup>. Por lo tanto, para acreditar su existencia, se debe demostrar su aplicación y reconocimiento actual, no solo su origen histórico<sup>10</sup>.

De esta manera, una vez constituida y acreditada, el servicio de paso pertenece en común a todos los usuarios del camino trazado. Se trata, por tanto, de una senda comunal constituida voluntariamente por los propietarios de los terrenos por los que discurre (signo aparente) y cuya finalidad es obtener aquel derecho (servicio) de paso desde una vía pública hasta cada una de las fincas que atraviesa conforme a la necesidad de acceso (uso discontinuo). La serventía se muestra en ese camino que se establece sobre terrenos de la propiedad particular de cada uno de los colindantes, y estos colindantes tienen la facultad de usarlo, disfrutarlo y poseerlo en común, a los efectos del paso. En suma, la serventía es una figura jurídica constituida por un paso o acceso para servicio de fincas colindantes, viniendo a constituir un camino particular de similar configuración a un camino comunitario, pero para uso único de las fincas a que se refiere. En este mismo sentido se pronuncia la jurisprudencia al definir la serventía como la vía

que pasa por terrenos de propiedad particular, que se constituye por voluntad de los propietarios colindantes, que han cedido terreno en la proporción adecuada a fin de comunicarse con caminos públicos<sup>11</sup>.

Desde el polo opuesto, hay que recalcar que no se trata de un camino de carácter público, ni de un camino privado de uso público; la serventía nada tiene que ver con un camino público, sino que más bien lo excluye. La serventía se refiere exclusivamente a camino privado al servicio común de los propietarios colindantes.

Como ya se ha señalado, hay que diferenciar la serventía de la servidumbre de paso predial<sup>12</sup>. Se trata de un derecho de paso común entre los propietarios de las fincas colindantes, y, además, sin la existencia de predios dominantes y sirvientes como en las servidumbres reales inmobiliarias<sup>13</sup>. La serventía es una institución distinta de la servidumbre propiamente dicha como derecho real limitado, dotada de un valor jurídico del que carece la serventía, que sólo se refiere a camino privado, sin requerir la existencia de un predio dominante y sirviente, consustanciales a la servidumbre y que, al hallarse constituida sobre terrenos de la propiedad particular de cada uno de los colindantes, éstos tienen el derecho de usar, disfrutar y poseer en común, a los efectos de paso.

Efectivamente, la servidumbre de paso y la serventía son dos figuras jurídicas distintas que, aunque comparten el objetivo de facilitar el acceso a las propiedades, se diferencian en su naturaleza, titularidad del terreno, modificación del trazado y origen. Ambas comparten la finalidad común de otorgar a sus titulares el derecho de paso a través de propiedades ajenas, es decir, la facultad de transitar por el predio sirviente para acceder a su propia finca<sup>14</sup>. Sin embargo, la servidumbre de paso es un derecho real que grava una propiedad, conocida como predio sirviente, en beneficio de otra propiedad, denominada predio dominante, y se encuentra regulada tanto en el Código Civil como en varios Derechos civiles autonómicos, que establecen las condiciones para su constitución, ejercicio y extinción. La serventía, por otro lado, se basa en una práctica negocial y consuetudinaria sin una regulación legal tradicional. Quiere decirse que no es necesario probar la existencia de una costumbre para la creación de serventías, sino que éstas se basan en la autonomía de la voluntad de los propietarios colindantes al crear un derecho de paso. A diferencia de la servidumbre de paso, la serventía no grava una propiedad en particular, sino que recae sobre un terreno cuyo uso pertenece en común a todos los usuarios del paso. Este terreno, indivisible y no modificable por voluntad unilateral de uno de los usuarios, se destina al tránsito de los propietarios de las fincas colindantes. Al constituir dos realidades jurídicas distintas, puede existir una superposición de la base de una servidumbre de paso sobre la de una serventía, ya que los dos regímenes no son incompatibles, es de-

cir, la existencia de servidumbres de paso no excluye la calificación del camino como serventía.

Ello nos lleva a la siguiente cuestión crucial: determinar la naturaleza jurídica del «servicio de paso» que nos ocupa, con el fin de esclarecer la titularidad y el régimen jurídico aplicable al camino en cuestión, es decir, la calificación determinante para establecer quiénes son los titulares del camino, qué derechos pueden ejercer sobre él y cómo se dirimirán posibles conflictos en relación a su uso y mantenimiento.

### III. LA CALIFICACIÓN DE LA CONFIGURACIÓN CONVENCIONAL DE LA SERVENTÍA

Esta configuración jurídica que adoptan los propietarios que requieren acceso a sus fincas solo puede entenderse en el marco de un acuerdo voluntario entre las partes, donde se establecen los términos de la serventía. De partida, la naturaleza de la serventía presenta un desafío insalvable para su conceptualización como derecho real limitado sobre propiedad ajena. En aquellos segmentos donde la titularidad de la propiedad coincide con el derecho de paso, se produce una confusión entre el dominio pleno y la imposición de un gravamen sobre propiedad ajena. Esta ambivalencia impide la constitución de un derecho real limitado como tal porque la esencia de este tipo de derecho radica en gravar una propiedad distinta a la del titular del derecho, no la propia. En este caso, el derecho de paso sobre terreno propio se considera inherente al derecho de propiedad y el acuerdo en cuestión no tiene como objetivo ni efecto la creación de un nuevo derecho real limitado de goce.

#### 1. EL CONSENSO DE LOS PARTÍCIPES TIENE NATURALEZA CONTRACTUAL

En la serventía, habitualmente, las partes se limitaron a establecer un derecho de paso concretando el lugar de ejercicio (camino trazado), sin otras especificaciones expresas sobre los derechos y obligaciones asumidas por los partícipes. La doctrina legal tiene establecido que el consentimiento también se puede manifestar mediante actos concluyentes independientemente de su forma: «Hay consentimiento cuando se realizan ciertos actos llamados concluyentes, que puede serlo incluso el silencio, no importando la forma (expresa o tácita), siempre que sean claros e inequívocos y la determinación de si existe o no, como, cuestión de hecho, compete al juez» (STS de 18 de febrero de 1987). El acto jurídico contractual se perfecciona mediante la convergencia de las voluntades de las partes intervinientes. Es menester, en todo caso, establecer una clara distinción entre

el consentimiento, entendido como la concurrencia de la oferta y la aceptación, y los tratos preliminares porque estos últimos se caracterizan por su naturaleza condicional, donde la falta de aceptación de los requisitos establecidos obsta la formación del contrato: «Un acto equivalente a un contrato, lo que supone una voluntad concorde o una coincidencia en los quererres de todos los intervinientes, no otros que los interesados. Pero no cabe confundir el concurso de la oferta y la aceptación (consentimiento) con los meros tratos preliminares, en los que aquellos se manifiestan de manera condicional, sometiéndose a una serie de requisitos que si no se asumen por todos implican ruptura o falta de consenso» (STS de 15 de febrero de 1996).

En términos generales, la interpretación del negocio jurídico que da lugar a la calificación debe indagar la intención común de las partes que han constituido el gravamen y qué necesidades se han pretendido satisfacer con su constitución. En ese sentido, los actos posteriores al otorgamiento del título constitutivo son una evidencia clave para discernir la intención original de los partícipes y determinar su voluntad: «Para juzgar la intención de los contratantes deberá atenderse principalmente a los actos de éstos, coetáneos y posteriores» (art. 1282 CC). Este ejercicio habitual de la serventía determina su ejecución regular, considerando la forma, manera e intensidad de su uso consuetudinario.

Habitualmente la calificación como camino de serventía depende de un estado de hecho (actos reiterados). Es por ello que su reconocimiento como acuerdo vigente refuerza su naturaleza consuetudinaria (existe por la costumbre de su práctica) y su aceptación continua por parte de los afectados (colindantes del camino). En ese sentido, el uso continuado de la serventía a lo largo del tiempo no consolida su contenido definitivo, ya que se considera una situación de hecho que puede ser modificada por acuerdo de los propietarios o, en su caso, por resolución judicial.

En suma, la base de toda serventía se ubica en esa voluntad de los propietarios de los predios afectados, quienes deciden poner en común una franja o porción de sus fincas para que sirva de paso a todos ellos, de modo que el uso pase a ser titularidad en mancomún, constituyendo para ello una vinculación *ob rem* del espacio cedido por cada propietario para trazar el camino. La institución de las serventías se fundamenta en la proyección de derechos sobre bienes propios, no ajenos, lo que da lugar a una dinámica particular. El establecimiento de un camino de servicio emerge de las contribuciones y acuerdos entre los propietarios involucrados, creando así una especie de comunidad de uso que, en última instancia, define y moldea la disciplina reguladora de esa serventía, consolidándola como una regulación de lo propio, no de propiedad ajena.

## 2. EL MEDIO INSTRUMENTAL UTILIZADO ES EL CONTRATO DE SOCIEDAD CIVIL SIN ÁNIMO DE LUCRO NI PERSONALIDAD JURÍDICA

En toda comunidad social se han configurado «acuerdos» para superar las naturales limitaciones individuales mediante la unión del esfuerzo de varios miembros constituyendo grupos que pretenden trabajar conjuntamente (colaborar) para alcanzar un objetivo común<sup>15</sup>. Inevitablemente, también en la práctica agraria es frecuente encontrar estos grupos y colectivos que ejercitan una actividad en común, sea lucrativa o no, por razones de oficio, vecindad o colindancia para ejercer o favorecer distintas actividades agrícolas, ganaderas o forestales. Estos acuerdos de colaboración se someten al principio de autonomía privada de manera que el mínimo denominador común de todos estos fenómenos societarios se ubica en su «origen negocial» para definir el acuerdo (contrato) de organización y su fin común (objeto social). A este respecto, el artículo 1665 CC establece la definición fundamental del contrato de sociedad, describiéndolo como un acuerdo por el cual dos o más personas se obligan a poner en común dinero, bienes o industria con el ánimo de partir entre sí las ganancias. La esencia de este contrato radica en su carácter consensual, lo que significa que se perfecciona por el mero acuerdo de las partes involucradas, es decir, por el consentimiento mutuo de los socios. Además de la voluntad de los socios, el artículo 1666 CC exige que la sociedad tenga un objeto lícito y que se establezca en interés común de los socios.

Si bien la definición legal menciona explícitamente el «ánimo de partir entre sí las ganancias», la aplicación de esta figura a entidades sin ánimo de lucro requiere una interpretación particular de este elemento. En este contexto, el «ánimo» puede entenderse como la intención de alcanzar un beneficio o un resultado compartido que no necesariamente implica una distribución de ganancias económicas entre los socios, sino más bien la consecución de cualquier objetivo social de índole no lucrativa. La flexibilidad inherente a la naturaleza consensual del contrato de sociedad civil permite que se adapte a diversas finalidades, incluyendo aquellas donde el beneficio común se centra en un propósito altruista en lugar de la obtención de lucro personal. En todo caso, en el contenido del «ánimo de partir entre sí las ganancias» debe integrarse la consecución de algún tipo de ganancia o beneficio para el grupo (y para sus integrantes), provecho que puede obtenerse mediante el mero uso y aprovechamiento de cosas determinadas y de sus frutos (art. 1678 CC). Concretamente, de las actividades civiles explicitadas por el Código Civil, el «ejercicio de una profesión o arte» (art. 1678 CC) en el ámbito agrario dará lugar a constituir modalidades muy diversas de sociedades civiles<sup>16</sup>.

De esta manera, en la serventía la «naturaleza del negocio» a la que alude la ley (art. 1705.1 CC), cuya dinámica siempre se somete a la «buena fe» (art. 1705.2 CC), se instrumenta mediante un contrato de sociedad civil para la constitución de una comunidad funcional de uso. Esta *affectio societatis* es el elemento subjetivo fundamental que define la esencia de la serventía. Se refiere a la intención genuina y la voluntad de los socios de colaborar activamente para alcanzar el fin común propuesto. Este concepto va más allá de un simple acuerdo contractual; implica un compromiso mutuo de los socios para colaborar juntos, aportando sus recursos y esfuerzos en un espíritu de cooperación y confianza. Precisamente, la *affectio societatis* distingue la sociedad civil de otras figuras jurídicas donde puede existir una titularidad compartida de bienes o una relación contractual, pero sin la intención de crear un escenario jurídico con vocación de permanencia y cooperación entre sus miembros. En el contexto específico de la serventía constituida para trazar y conservar el camino de acceso a las distintas fincas, esa motivación principal de unión y colaboración constituye la esencia de su *affectio* y, de hecho, su ausencia puede constituir causa para la disolución de la comunidad, lo que subraya la importancia de mantener esta voluntad de colaboración para la estabilidad y continuidad de la serventía.

Por último, la ley establece de forma explícita las consecuencias de la falta de publicidad de los acuerdos confidenciales existentes en una serventía: la ausencia de personalidad jurídica y la sujeción al régimen de la comunidad de bienes. En ese sentido, el Código es muy claro al determinar que «no tendrán personalidad jurídica las sociedades cuyos pactos se mantengan secretos entre los socios... Esta clase de sociedades se regirá por las disposiciones relativas a la comunidad de bienes» (art. 1669 CC). Se busca así proteger la seguridad del tráfico jurídico y a los terceros que pudieran relacionarse con estas agrupaciones sin conocer la naturaleza y alcance de sus acuerdos internos.

### 3. EL OBJETO DEL CONTRATO ES CONSTITUIR UNA COMUNIDAD FUNCIONAL DE USO DE CARÁCTER GERMÁNICO

Según se ha señalado, una de las características principales de la serventía es que el derecho de paso se materializa a través de un camino que no es propio o exclusivo de cada propietario de los terrenos por los que discurre, sino «común» de todos los titulares de las fincas colindantes a las que sirve de acceso, de manera que la serventía crea una especie de comunidad sobre el espacio ocupado por el camino del que forman parte esos titulares, sin que, como se ha señalado, pueda hablarse de relación de predio dominante y sirviente. El camino que atra-

viesa terrenos particulares es utilizado colectivamente por los propietarios de fincas colindantes.

En el contexto de toda comunidad funcional, resulta crucial discernir si su naturaleza jurídica se enmarca dentro de una comunidad de dominio o una comunidad de uso: en la comunidad de dominio, los miembros ostentan la titularidad compartida de los bienes; en contraste, la comunidad de uso se caracteriza por el derecho de los miembros a utilizar y disfrutar de los bienes comunes, sin ostentar la titularidad del dominio. Esta distinción es fundamental, ya que determina los derechos y obligaciones de los miembros, así como la forma en que se administran y utilizan los bienes comunes.

A falta de título explícito que delimite el margen de la linde de cada finca, se presume que pertenecen a los propietarios colindantes, cada uno por derecho de su propiedad. Estos caminos son por tanto caminos privados y los derechos de propiedad individuales de los titulares se aplican a la parte que limita con sus tierras hasta el eje medio de estos caminos. Cada propietario mantiene su derecho de propiedad sobre el terreno cedido al uso de la serventía en función de ese límite objetivo (por título acreditado o por presunción) de su derecho dominical previo. De todos modos, la presunción cederá en caso de que expresamente se acuerde ceder dicho terreno a una comunidad de copropietarios en régimen semejante al de la propiedad horizontal. Salvo prueba en contrario, el acuerdo no busca establecer una copropiedad sobre el camino como la que existe en el régimen de la propiedad horizontal, donde hay elementos comunes y privativos, que se origina por la propia configuración del edificio o de la urbanización. Ni siquiera a modo de comunidad de bienes ordinaria de copropietarios mediante la cesión, por cada propietario, del tramo correspondiente.

Su fundamento jurídico se encuentra en el principio reconocido de *numerus apertus* de derechos reales en el régimen civil español, especialmente en materia de servidumbres, conforme al citado principio de autonomía de la voluntad<sup>17</sup>. Hay que tener en cuenta, además, que no se contraviene ninguna prohibición legal y que no se puede imponer a los otorgantes el régimen de otras configuraciones que no han convenido, como pueda ser la aludida propiedad horizontal o conjunto inmobiliario, porque la existencia de fincas sirvientes y dominantes, o de elementos comunes y privativos, o un régimen de medianería, conllevaría un resultado que no se ajusta a lo querido por las partes.

Como derecho real de uso constituido, en caso de ausencia de título expreso (lo normal en la serventía), la vía jurídica más directa para formalizar una serventía reconocida y respetada por los propietarios anteriores será el recurso a la usucapción. Si, conforme a las normas generales aplicables a la adquisición de los derechos reales sobre inmuebles, se demuestra un uso continuado, aparente, pacífico, público y en concepto de dueño (o titular del uso) durante los plazos

legales, puede acreditarse (y consolidarse) este derecho real de uso por el mecanismo de la prescripción (usucapión). En todo caso, al requerirse la concurrencia de todos los beneficiarios y que el contenido posesorio se ajuste al destino de la serventía, la situación posesoria representativa de la serventía mediante actos inequívocos de su existencia es difícil que provenga del mero uso natural sin que haya participado el conocimiento y consentimiento (acuerdo) de todos los afectados. No es posible, en ningún caso, que un comunero adquiera mediante usucapión, en perjuicio de los demás, una parte de la servidumbre, incluso si esta es adyacente a su finca y alegue tal título de adquisición. Esta imposibilidad deriva de la naturaleza de la comunidad germánica, donde no existen cuotas individualizadas y la posesión de uno de los comuneros aprovecha a todos. Asimismo, el principio de inherencia predial impide la usucapión de un trozo del camino de servidumbre entre los propios cotitulares. Ahora bien, sería posible, aunque difícilmente factible, que algún comunero posea durante el tiempo preciso en concepto, no de comunero, sino de dueño único del camino, y que esta mutación del título posesorio inicial se manifieste al exterior mediante actos concluyentes que excluyan la posibilidad del derecho de uso por parte del resto de los titulares.

El régimen legal sobre la comunidad ordinaria engloba no solamente la comunidad del derecho de propiedad, sino también, en general, la cotitularidad de otros derechos, como en el presente caso, derecho de uso y disfrute del camino entre fincas, a los efectos del paso. De este modo, la serventía representa, no una copropiedad plena sobre el espacio ocupado por el camino (o medianería en el sentido tradicional), sino una forma especial de «comunidad de uso» por parte de los titulares de los derechos que permiten la posesión de las fincas con las que se formó. Efectivamente, hay comunidad cuando un derecho pertenece *pro indiviso* a varias personas y se regirá por las prescripciones del régimen de la comunidad de bienes a falta de contratos o de disposiciones especiales (art. 392 CC) en lo que sean compatibles con la estructura convencional creada por los partícipes.

La solución adoptada se fundamenta en una síntesis de argumentos tanto objetivos como subjetivos. En primer lugar, de las dos opciones consideradas, la comunidad de uso emerge como la configuración más pragmática y sencilla de implementar, fundamental en el contexto de la idiosincrasia minifundista. Su simplicidad radica en la menor complejidad que implica al evitar la necesidad de establecer figuras jurídicas más extremas como la copropiedad indivisa o la propiedad horizontal. Esta simplicidad minimiza significativamente el riesgo de futuros litigios que a menudo surgen en escenarios de propiedad compartida debido a desacuerdos sobre el uso, el mantenimiento o la toma de decisiones.

En segundo lugar, esta opción se alinea de manera óptima con el interés original y prioritario de los partícipes: mantener la integridad de sus pequeñas explotaciones porque así se requiere una cesión mínima de terreno, estrictamente

la indispensable, pero suficiente para garantizar la funcionalidad común deseada. Esta estrategia evita la dilución de la propiedad y el sentimiento de pérdida de control sobre el patrimonio, aspectos especialmente sensibles en el colectivo de los pequeños propietarios.

En tercer lugar, el arraigado espíritu de los pequeños agricultores (minifundistas), históricamente caracterizado por una fuerte defensa de su limitado patrimonio y una marcada autonomía en la gestión de sus tierras, favorece naturalmente la menor transmisión posible de derechos, menos aún al dominio pleno de la franja correspondiente a cada partícipe<sup>18</sup>. La comunidad de uso se presenta como una solución respetuosa con ese espíritu, apela a la colaboración puntual para un beneficio mutuo sin alterar la estructura de propiedad y tiene una mayor probabilidad de aceptación y adhesión por parte de los partícipes.

Además, y con una visión de futuro, en un eventual proceso de concentración parcelaria, la superficie destinada a la serventía o a la zona de uso común adquiere una importancia estratégica. La distribución de las nuevas parcelas se realizará, como es habitual, en proporción a la superficie y calidad de las parcelas aportadas por cada propietario. En este sentido, la superficie de terreno cedida para el uso común se considerará como una aportación de cada partícipe, y su extensión influirá en la superficie de la nueva parcela que se le asigne. Esto asegura que aquellos que facilitan la funcionalidad común no se vean perjudicados en un futuro proceso de reordenación territorial, sino que su contribución sea reconocida y compensada de manera equitativa en la distribución de las nuevas parcelas, garantizando así la justicia y la proporcionalidad en la asignación de derechos tras la concentración. Esta consideración a futuro refuerza aún más el atractivo de la comunidad de uso como una solución inteligente y previsor para los intereses de los minifundistas.

La serventía establece una cotitularidad indivisa sobre el derecho de uso del camino, compartido por los propietarios colindantes que han cedido parte de sus terrenos para el beneficio común sin renunciar a su propiedad. Esta figura jurídica implica que los partícipes son titulares de un derecho de uso pleno y conjunto, sin la división o asignación de cuotas ideales. Esta característica distintiva se debe a que la comunidad se constituye con el propósito de facilitar la utilización eficiente de las fincas, en consonancia con una concepción colectiva de soluciones en el aprovechamiento de los terrenos agrícolas y forestales. Se configura, por tanto, una comunidad en mano común o «comunidad especial con caracteres germánicos»<sup>19</sup>.

En Galicia, sin embargo, la configuración tradicional de la serventía, reconocida inicialmente por la jurisprudencia gallega como una comunidad de uso, ha evolucionado hacia una configuración de «comunidad de copropietarios» desde que constituye la opción legal vigente en la actualidad. Es por ello que en

la doctrina antecedente al régimen vigente actual, se declaraba que la serventía «supone la existencia de un camino o vía de acceso privado a dos o más fincas colindantes, constituidas, con independencia de lo que cada uno de los usuarios o causantes hubieran cedido para su establecimiento, sobre terreno de propiedad particular de éstos, para su uso, disfrute y goce en común, que aunque originariamente vinculado al agra o vilar no lo está necesariamente, y que se traduce en un tipo de comunidad germánica, sin cuotas, de naturaleza indivisible, en la que no es concebible el derecho individual a pedir su extinción»<sup>20</sup>. La opción por la cotitularidad de un derecho que no es el de propiedad, sino de uso, fue la línea inicial de la jurisprudencia gallega hasta la regulación más extensa de la serventía formulada por la Ley en 2006, criterio que se ve respaldado por la jurisprudencia dominante en las demás regiones españolas.

Por ello, para el resto de territorio nacional, estimamos que se trata de una cotitularidad de un derecho de uso del camino trazado sobre la propiedad (que mantienen) de los usuarios<sup>21</sup>. En esta comunidad no hay cuotas, sino una condición o posición del comunero como miembro cotitular del derecho de paso, es decir, mero copartícipe sin estar afectado por criterios de proporcionalidad o medida de participación en la comunidad<sup>22</sup>.

En este sentido, la RDGSJFP de 22 de julio de 2024 señala que la serventía, «más bien, es manifestación de una relación de vecindad, al constituirse sobre terrenos de propiedad particular de cada colindante». Puntualiza que es una franja de terreno entre fincas colindantes cedida voluntariamente por los propietarios para crear un camino de servicio particular, es decir, se constituye sobre terrenos de propiedad particular de todos los colindantes, obligando a cada uno a respetar el paso de los demás por el camino. En definitiva, determina que la serventía implica una comunidad de uso y disfrute sin asignación de cuotas, donde los propietarios de las fincas que han cedido terreno tienen derecho a usar el camino.

#### 4. LA CAUSA DE CONTRATO ES EL BENEFICIO MUTUO BASADO EN EL PRINCIPIO DE ACTUACIÓN COLECTIVA

El acuerdo de los partícipes en la constitución de la serventía tiene como objetivo garantizar un acceso estable y permanente a los terrenos (recursos propios) mediante una modalidad colectiva económicamente ventajosa para todos. Esta cooperación efectiva se fundamenta en el principio del mutualismo, donde el beneficio es compartido de manera equivalente entre las partes involucradas (beneficio mutuo). Precisamente, esta reciprocidad, característica del mutualismo, lo diferencia de los intercambios basados en favores, que suelen generar asimetrías y obligaciones (naturales).

De esta manera, el principio mutualista se erige como un pilar fundamental para el establecimiento de un régimen convencional sólido y equitativo en la toma de decisiones relativas a la administración y conservación del camino de servicio. Este principio, basado en la reciprocidad y la cooperación, promueve la participación activa de todos los actores involucrados, fomentando un sentido de responsabilidad compartida y asegurando que las decisiones tomadas reflejen los intereses colectivos. La participación activa y la toma de decisiones consensuadas favorece la identificación de las necesidades y el establecimiento de las prioridades que contribuyan a la sostenibilidad a largo plazo del camino de servicio y promuevan la distribución equitativa de las responsabilidades entre los diferentes usuarios (sinalagma plural).

El interés compartido se define como la convergencia de objetivos en la actividad y el aprovechamiento del bien o recurso que facilitan los terrenos, configurando una finalidad común que encuentra explicación jurídica y se sustenta en principios de razonabilidad y equidad.

Sin embargo, sí que existe una aportación a una comunidad de interés mutuo en la que se ceden recíprocamente el uso de cada tramo a toda la colectividad. El objeto del acuerdo de sociedad son las prestaciones mutuas o recíprocas que sirven de base para alcanzar el común y colectivo por parte de los miembros de dicho convenio de asociación. De hecho, las fórmulas de colaboración han sido habituales y necesarias en el mundo agrario tradicional con multitud de prácticas que generan facultades y deberes en el uso y aprovechamiento de los terrenos agrarios, en muchas ocasiones creando sociedades civiles que atienden a distintos tipos de necesidades colectivas.

Criterio fundamental es, en ese sentido, satisfacer esas necesidades con el menor perjuicio posible al terreno afectado, es decir, un principio de moderación e interpretación restrictiva que equilibre las relaciones de convivencia entre los partícipes.

## 5. LA CALIFICACIÓN JURÍDICA DE LA SERVENTÍA COMO GRAVAMEN REAL DE LA PROPIEDAD

Los partícipes, en el ejercicio de su autonomía privada, componen una situación dominical de imposición de un gravamen real al derecho de propiedad de cada comunero del derecho de paso convencionalmente establecido, por tanto, una limitación legalmente constituida y reconocida porque «las obligaciones que nacen de los contratos tienen fuerza de ley entre las partes contratantes, y deben cumplirse a tenor de los mismos» (art. 1091 CC)<sup>23</sup>. La forma de afectación del bien lleva consigo la legitimidad para obtener la utilidad del paso a la finca de

cada partícipe; es decir, este gravamen implica que los propietarios de las fincas afectadas están obligados a permitir el paso de los demás partícipes por sus respectivos terrenos de manera recíproca. Se trata de un límite de carácter convencional, establecido de forma instrumental, cuya función es regular la convivencia ordenada y pacífica entre propiedades vecinas; en definitiva, un elemento accesorio que depende de la obligación subyacente de permisión del paso generada en el marco del contrato de sociedad para constituir el derecho real de uso en cotitularidad. Precisamente, este derecho real preexistente es el que impone limitación sobre la propiedad, una limitación en los derechos del propietario del bien gravado, de acuerdo con la naturaleza del derecho real que origina el gravamen. Un gravamen recíproco que determina el régimen sustantivo para regular el ejercicio del derecho de propiedad, atendiendo a la necesidad de un acceso eficiente a todas las fincas implicadas. Dado que el gravamen real deriva de un derecho real, comparte con este su oponibilidad *erga omnes* y puede hacerse valer frente a cualquier persona que perturbe o desconozca el derecho del titular.

Es importante diferenciar el gravamen real del derecho real limitado. El derecho real limitado es el derecho sobre una cosa ajena que otorga a su titular un poder específico y limitado sobre esa cosa, e implica una restricción al derecho de propiedad de otra persona. Por su parte, en el caso del derecho de paso, las facultades de uso colectivo se integran como un componente del derecho de propiedad de cada partícipe, sin constituir una limitación excepcional a su derecho de propiedad. En este sentido, la obligación de permitir el paso se configura como un gravamen o afección inherente a la cosa, que recae sobre el terreno utilizado como camino. Este gravamen real no es un derecho en sí mismo, pero tiene consecuencias jurídicas derivadas del acuerdo de creación. La principal consecuencia es que la afección queda vinculada a la cosa, no al titular del derecho como tal, por lo que el gravamen persiste, aunque cambie la titularidad de la propiedad. Por ello, el incumplimiento de los deberes de uso y conservación del camino puede dar lugar a acciones legales para exigir su cumplimiento a todo nuevo titular.

Precisamente, este gravamen real es oponible a terceros por el principio de reipersecutoriedad. Aquellos deben respetar la serventía porque, aunque su uso sea discontinuo, su configuración material tiene carácter aparente (principio de cognoscibilidad). Esta oponibilidad a terceros es una característica fundamental del derecho real y del gravamen real, y se debe, en este caso, a su adherencia a la cosa que, luego, pasa a ser inherencia predial para la seguridad del tráfico jurídico.

De este modo, el acuerdo involucra y envuelve un gravamen real que afecta al derecho de propiedad de los partícipes, obligándoles a permitir el paso de los demás, sin configurar un derecho real limitado sobre la propiedad ajena. En la

otra cara de la moneda, por el contrario, aparece el derecho anejo y vinculado a la propiedad misma como el polo positivo de la configuración convenida.

En definitiva, la serventía se constituye por la voluntad de los propietarios colindantes que ceden el uso de una parte de sus terrenos para crear un camino común a los efectos de acceder a las fincas desde una vía pública. Por tanto, es una forma de uso común de un camino privado en el que la propiedad del suelo afectado no se transfiere a una comunidad de copropietarios<sup>24</sup>. Cada propietario mantiene la propiedad de su terreno, pero todos comparten el derecho de uso del camino para el paso y, en ese sentido, es un gravamen real de uso impuesta sobre el objeto del derecho de propiedad configurado como una comunidad sobre el aprovechamiento del espacio ocupado por el camino.

Partiendo de esta base de la necesidad de construir una voluntad colectiva en el régimen de la serventía, la doctrina oficial de la RDGSJFP de 22 de julio de 2024 arroja luz sobre la dinámica específica de este tipo de derecho real. En concreto, la doctrina aborda los derechos de los propietarios de los terrenos colindantes que, en su momento, cedieron parte de su propiedad para la constitución del camino de servicio que conforma la serventía. Estos propietarios ostentan el derecho de utilizar dicho camino para sus necesidades, al tiempo que se les reconoce la facultad de cerrar sus respectivas fincas, delimitando sus linderos de manera que coincidan con los límites exteriores o la caja del propio camino de servicio. No obstante, se establece claramente que estos propietarios colindantes no pueden, de forma unilateral, llevar a cabo alteraciones o modificaciones en la serventía sin contar con el consentimiento unánime del resto de los partícipes. Asimismo, se explicita que ningún propietario puede exigir individualmente la extinción de la serventía, si bien se les concede la posibilidad de renunciar a su derecho de uso de la misma. Finalmente, la resolución apunta a las causas de extinción de la serventía, que se producirá bien cuando todos los propietarios colindantes acuerden de forma unánime su finalización, con la consiguiente reintegración a cada uno de la franja de terreno que originalmente cedieron, o bien cuando la titularidad de todas las fincas colindantes por las que discurre la serventía se concentre en un único propietario. Estas importantes precisiones doctrinales sientan las bases para la comprensión detallada del funcionamiento y las vicisitudes del régimen de la serventía, aspectos que son objeto de un desarrollo más preciso en los apartados siguientes.

#### IV. EL RÉGIMEN DE FUNCIONAMIENTO DE LA SERVENTÍA

##### 1. LOS PRINCIPIOS BÁSICOS DEL EJERCICIO DE LA SERVENTÍA

El régimen jurídico de la serventía se caracteriza fundamentalmente por el gran peso del elemento comunitario, un factor determinante que moldea las nor-

mas aplicables y las que no. Dada su naturaleza intrínsecamente comunitaria y, a menudo, sustentada en acuerdos informales, la buena fe en las actuaciones de los copartícipes se erige como un principio rector esencial. Asimismo, considerando su carácter convencional y mutualista, los principios propios de la mutualidad sirven para delimitar el contenido de las facultades y deberes de los propietarios colindantes, quienes, como titulares de la serventía, comparten el derecho de usar, disfrutar y poseer en común el camino de paso, debiendo en todo caso respetar los términos del acuerdo inicial que estableció su uso y mantenimiento.

Sin embargo, una de las principales problemáticas que aquejan a la serventía reside precisamente en su frecuente informalidad y la consecuente falta de seguridad jurídica. En la mayoría de los casos, este derecho de paso no se formaliza mediante un documento, teniendo un origen puramente verbal, lo que genera una profunda incertidumbre legal. Esta ausencia de un título claro impide definir con precisión elementos cruciales como el alcance exacto del derecho de paso (si es peatonal, para vehículos agrícolas, etc.), su duración (si es perpetuo o temporal), y las condiciones específicas para el uso y el mantenimiento del camino. Esta indefinición puede ser fuente de significativos conflictos entre los usuarios, especialmente cuando se produce un cambio en la titularidad de las fincas afectadas o cuando las circunstancias originales que dieron lugar a la serventía sufren alteraciones.

Los desacuerdos más habituales suelen surgir en relación con la amplitud del derecho de paso, las responsabilidades en el mantenimiento del camino (reparaciones, limpieza, limitaciones temporales de acceso), y la duración del propio derecho. Ante esta falta de formalización, la costumbre emerge como una fuente de Derecho clave para intentar resolver las controversias (Derecho consuetudinario). En este contexto, los tribunales se ven en la necesidad de valorar la intención negocial original de las partes que establecieron la serventía, así como las pruebas existentes sobre la costumbre local, para poder dictar una resolución justa. La «intención negocial» se refiere a la voluntad tácita o expresa de los propietarios iniciales al permitir el paso, mientras que la «prueba de la costumbre» implica demostrar la existencia de un uso continuado, público, pacífico y reconocido como obligatorio en la comunidad, transmitiéndose esta práctica de generación en generación como algo obligatorio y no opcional. Esta prueba puede sustentarse en testimonios vecinales, documentos históricos, peritajes u otros medios probatorios que acrediten la práctica consuetudinaria. No obstante, recurrir a la costumbre presenta limitaciones significativas, ya que su prueba puede ser compleja y costosa, y su interpretación puede resultar ambigua y sujeta a la valoración subjetiva del tribunal. Además, la costumbre, por su naturaleza informal y local, puede no adaptarse completamente a las necesidades y dinámicas sociales y económicas actuales. Probar la existencia de una norma consuetudina-

ria en el Derecho español requiere rigor y la presentación de pruebas sólidas que demuestren tanto la práctica reiterada y uniforme (elemento material o *inveterata consuetudo*), pública, notoria y generalizada en el tiempo, como la convicción jurídica de su obligatoriedad (elemento espiritual u *opinio iuris seu necessitatis*), es decir, la creencia de que se está actuando conforme a derecho y no por mera cortesía o conveniencia.

Finalmente, cabe destacar que el régimen de comunidad se constituye como el mecanismo habitual para gestionar la serventía, donde las decisiones se toman de forma conjunta por todos los usuarios, buscando la igualdad y la corresponsabilidad en el mantenimiento y uso adecuado del camino. Si bien este sistema puede ser eficaz en comunidades pequeñas y cohesionadas, puede presentar desafíos en contextos más amplios o ante desacuerdos significativos, donde la lentitud en la toma de decisiones y la falta de mecanismos claros de resolución de conflictos pueden perpetuar la inseguridad jurídica.

## 2. EL EJERCICIO DE LA FACULTAD DE USO

Los derechos y obligaciones que rigen los caminos de serventía entre propiedades colindantes configuran un marco regulatorio destinado a equilibrar los intereses de los distintos titulares. En primer lugar, es fundamental destacar la facultad que asiste a cada propietario de cerrar su propia finca, delimitando su propiedad mediante linderos que coincidan con los extremos del camino de serventía. Esta acción, sin embargo, debe ejercerse sin menoscabar el derecho de paso de los demás comuneros, prohibiéndose expresamente cualquier conducta que implique una apropiación exclusiva del camino mediante cierres que impidan su uso compartido.

En lo que respecta al uso de la serventía en sí misma, su régimen jurídico establece limitaciones importantes a la autonomía individual de los propietarios. El ejercicio del derecho de paso debe ser «uso *civiliter*», es decir, los titulares tienen el deber de utilizar la serventía de forma íntegra y adecuada a la finalidad para la que fue constituida, generalmente el tránsito a las fincas adyacentes. Esto implica que no se permite un uso diferente o para una finalidad distinta a la originalmente pactada, debiendo siempre ajustarse a los límites establecidos en el título que dio principio y práctica a la serventía.

De este principio se derivan una serie de derechos y obligaciones concretos para los propietarios. Todos comparten el derecho fundamental de usar la serventía para el paso. Paralelamente, surge la obligación inherente y recíproca de respetar el derecho de paso de los demás copartícipes. La posibilidad de cerrar las fincas, ya mencionada, debe ejercerse sin obstaculizar este derecho común.

Asimismo, se impone el deber de utilizar el camino de manera responsable, evitando cualquier acción que pueda causar daños o molestias a los otros usuarios, lo que incluye abstenerse de un uso excesivo o inapropiado. La serventía debe ser utilizada de forma que no genere perjuicio a ninguno de los propietarios, y se prohíbe la sustracción de cualquier porción del camino al uso colectivo para destinarlo a un uso meramente exclusivo de alguno de los comuneros.

El uso del camino de serventía no se limita necesariamente a la superficie; se plantea la cuestión de si abarca también el subsuelo. A este respecto, la finalidad original de la serventía no permite a los propietarios la instalación de canalizaciones y redes subterráneas en el trazado de la serventía sin obtener autorización de los demás. A tal efecto pueden adoptarse los acuerdos específicos pertinentes que regulen el uso de las instalaciones atendiendo al criterio de no comprometer ni disminuir la utilidad del camino. No obstante, cada propietario ostenta el derecho sobre el subsuelo de su propiedad y, en consecuencia, podrá realizar las obras de enterramiento de las conducciones e instalaciones que estime oportunas, bajo la condición de comunicar previamente dicha actuación al resto de los copropietarios, en observancia de los principios de buena fe y lealtad contractual.

Es crucial comprender que el derecho de uso del camino no está intrínsecamente ligado a la propiedad del suelo subyacente. Cada propietario de una finca colindante tiene derecho a utilizar la totalidad del camino de serventía. El consentimiento otorgado para el paso no constituye un acto de mera tolerancia, sino que la existencia misma de la serventía genera una obligación para todos y cada uno de los colindantes de respetar el tránsito de los demás.

Sin embargo, este derecho de uso no es ilimitado. Dada la inevitable restricción que la serventía impone al pleno disfrute del derecho de propiedad de otros, su mantenimiento en ausencia de una explotación activa por parte del beneficiario se subordina al interés de quien efectivamente lo utiliza. En consecuencia, ningún propietario puede establecer unilateralmente barreras o instalaciones que limiten, regulen o restrinjan el uso del camino o lo hagan menos conveniente para los demás, sin obtener el consentimiento expreso de todos los cotitulares del uso.

Una vez que los propietarios colindantes establecen un camino de serventía, su uso se considera compartido y en beneficio no solo de ellos mismos, sino también de sus sucesores y otros titulares de derechos sobre las fincas adyacentes, como arrendatarios, usufructuarios o nuevos propietarios. El uso del camino beneficia también a quienes tienen el aprovechamiento de los terrenos que lo bordean, ya que este uso deriva directamente de su relación jurídica con los propietarios. Es importante destacar que el uso de la serventía no puede restringirse a personas determinadas; si la serventía está destinada al servicio de una finca, su utilización está permitida incluso a terceros vinculados con el propietario me-

dian­te rela­cio­nes jurí­di­cas que facul­ten para la ex­plo­ta­ción o cul­ti­vo de la mis­ma. De esta ma­ne­ra, si el uso de un ca­mi­no se re­ser­va tan­to a los usu­a­rios di­rec­tos como in­di­rec­tos de las fin­cas co­lin­dan­tes, los pro­pie­ta­rios usu­a­rios tie­nen la fa­cul­dad de per­mitir el ac­ce­so a quié­nes de­seen por­que el uso no de­pen­de ne­ce­sa­ria­men­te de la ti­tu­laridad de la pro­pie­dad del ter­re­no.

Final­men­te, es fun­da­men­tal se­ñalar que, da­do que el ca­mi­no de ser­ven­tía no se ri­ge por el ré­gi­men de co­pro­pie­dad, cada pro­pie­ta­rio con­ser­va la ti­tu­laridad ex­clu­si­va de la por­ción de ter­re­no sobre la que re­cae el ca­mi­no. En con­se­cuencia, cada pro­pie­ta­rio puede, in­di­vi­dual­men­te y sin ne­ce­si­dad del ac­uer­do de los demás, pro­hi­bir el ac­ce­so a per­so­nas cuyo pa­so no sea con­se­cuencia de la co­lin­dancia de las fin­cas. En au­sen­cia de unani­mi­dad entre los pro­pie­ta­rios, no cabe ac­to­par ac­uer­dos por ma­yo­ría que vul­ne­ren esta fa­cul­dad de ex­clu­sión in­he­ren­te al de­re­cho de pro­pie­dad. Por lo tan­to, los ca­mi­nos de ser­ven­tía no es­tán, en prin­ci­pio, abier­tos al pú­bli­co, aun­que sí pueden abri­rse al trá­fi­co pú­bli­co me­diante un ac­uer­do uná­ni­me de los pro­pie­ta­rios co­lin­dan­tes.

### 3. LAS DECISIONES SOBRE ACTOS DE ADMINISTRACIÓN

En el ré­gi­men de la ser­ven­tía, la no­ción tra­di­cio­nal de au­to­no­mía in­di­vi­dual del pro­pie­ta­rio ex­pe­ri­men­ta una trans­for­ma­ción fun­da­men­tal, in­trín­se­ca­men­te li­gada a la im­pe­riosa ne­ce­si­dad de for­jar una vo­lun­tad co­lec­ti­va. A di­fe­ren­cia del do­mi­nio pleno y casi ab­so­luto que ca­rac­te­ri­za a la pro­pie­dad or­di­na­ria, don­de el in­di­vi­duo goza de la po­tes­ta­d de de­ci­dir y ac­tuar unilate­ral­men­te sobre su bien, en la ser­ven­tía las de­ci­sio­nes que tra­scienden la es­fe­ra in­di­vi­dual e im­pac­tan al con­jun­to de los par­ti­ci­pes de­man­dan la con­cu­ren­cia de un con­sen­so co­mu­ni­ta­rio sobre el de­re­cho de uso del ca­mi­no. En con­se­cuencia, el ejer­ci­cio de la au­to­no­mía in­di­vi­dual se ve ne­ce­sa­ria­men­te su­pe­di­ta­do a la ar­mo­ni­za­ción con los in­te­re­ses y las de­ci­sio­nes e­ma­na­das del co­lec­ti­vo. Este equi­li­brio se ar­ti­cu­la me­diante un pro­ce­so de­li­be­ra­ti­vo y de bús­que­da de ac­uer­dos, don­de la to­ma de de­ci­sio­nes que afec­tan a la to­ta­li­dad de los in­te­gran­tes de la ser­ven­tía se fun­da­men­ta en la par­ti­ci­pa­ción y el con­sen­ti­mien­to mu­tu­o. De esta ma­ne­ra, la ges­tión y el a­pro­ve­cha­mien­to de los bie­nes o ser­vi­cios co­mu­nes in­he­ren­tes a la ser­ven­tía se erigen como un ejer­ci­cio de co­re­spon­sa­bi­li­dad, don­de la vo­lun­tad in­di­vi­dual se mol­dea y se in­te­gra en la vo­lun­tad del gru­po.

En este sen­ti­do, ante la au­sen­cia de una re­gu­la­ción es­pe­cí­fica de­ta­llada para la to­ma de de­ci­sio­nes sobre ac­tos de ad­mi­nis­tra­ción en el ré­gi­men de la ser­ven­tía, re­sul­ta ne­ce­sa­rio ac­udir al ré­gi­men su­ple­to­rio co­di­fi­ca­do re­la­ti­vo a la co­mu­ni­dad de bie­nes or­di­na­ria, re­ali­zan­do las ad­ap­ta­cio­nes per­ti­nen­tes a las par­ti­cu­larida­des in­he­ren­tes a la co­mu­ni­dad ser­ven­til. De ma­ne­ra aná­lo­ga a lo que su­cede en

una comunidad de bienes ordinaria, la gestión y administración de la serventía se rigen, en principio, por el principio mayoritario. No obstante, en el contexto de la serventía, la determinación de esta mayoría atenderá, en defecto de pacto en contrario, al número de propietarios colindantes que integran la comunidad serventil. Se consideran actos de administración aquellos destinados a la conservación, mejora y el uso adecuado del camino de servicio que constituye la serventía, tales como la realización de reparaciones necesarias para su transitabilidad, la limpieza y mantenimiento de su trazado, o la contratación de servicios para garantizar su funcionalidad.

Para la adopción de estas decisiones administrativas, se requerirá el acuerdo de la «mayoría» de los partícipes en la comunidad, computada, como se ha indicado, generalmente por el número de propietarios. En aquellos supuestos en los que surjan desacuerdos o no se alcance la mayoría necesaria para llevar a cabo un acto de administración que se considere fundamental para el adecuado funcionamiento de la serventía, cualquier propietario colindante podrá recurrir a la autoridad judicial. El juez, tras examinar la situación, podrá adoptar las medidas que estime oportunas, incluyendo la designación de un administrador si fuera necesario para asegurar la adecuada gestión de la serventía. Es crucial distinguir estos actos de administración de aquellos actos de disposición o alteración sustancial de la serventía, los cuales, dada su trascendencia, exigirán la unanimidad de todos los propietarios colindantes. Esto se debe a que cualquier modificación que afecte de manera significativa a la configuración, extensión o uso de la serventía impacta directamente en los derechos e intereses de todos los partícipes.

En definitiva, la gestión ordinaria y el mantenimiento de la serventía se articulan, supletoriamente, a través de la voluntad mayoritaria de los propietarios colindantes, siempre adaptando los principios de la comunidad de bienes ordinaria a la singular naturaleza y finalidad de este particular derecho real de uso.

#### 4. LA CONSERVACIÓN DEL CAMINO

En el régimen de la serventía, el derecho de todos los usuarios a utilizar el camino de servicio conlleva una inherente obligación de contribuir a su mantenimiento, asegurando así su viabilidad y funcionalidad a largo plazo. Esta responsabilidad compartida puede manifestarse de diversas formas, desde la asunción de los costes económicos necesarios para las reparaciones y mejoras, hasta la participación activa en trabajos de conservación, una práctica de colaboración mutua que en los distintos contextos sociales y culturales recibe denominaciones diversas (*auzolan*, *andecha*, *sextaferia*, *tornallom*, *facendera*, *vereda*).

De este modo, la sostenibilidad del uso del camino no solo se garantiza mediante la contribución a las obras necesarias, sino también mediante la ausencia de obstáculos que puedan impedir o dificultar el tránsito. Como se ha señalado, el derecho de paso que ostentan los propietarios colindantes prohíbe expresamente al titular de la finca atravesada por la serventía obstaculizar el ejercicio de este derecho, impidiendo la creación de cualquier tipo de impedimento. En este sentido, el derecho de disfrute de todos los usuarios del camino rural debe ser respetado en su integridad, sin que ningún propietario colindante pueda limitar unilateralmente su uso a otros titulares de este derecho. Por ello, se considera prohibida cualquier obstrucción del acceso al camino mediante la instalación de vallas o barreras, salvo que estas se dispongan de manera que permitan el uso a todas las personas con derecho a ello, habilitando los mecanismos necesarios para su apertura. Así pues, la obligación de abrir una valla o accionar una barrera para permitir el paso no se considera, en sí misma, una vulneración del derecho de disfrute de los usuarios. En consecuencia, todo propietario tiene la facultad de cercar su terreno siempre y cuando esta acción no restrinja ni dificulte el paso de aquellos propietarios que tienen derecho de tránsito a lo largo del camino.

Cabe señalar, a modo de reflexión, la cuestión de si la contribución al mantenimiento y reparación de la serventía debería ser proporcional al interés o beneficio que cada propietario obtiene de su uso, tal como se contempla en otros ordenamientos jurídicos como el francés, un aspecto que podría ser relevante en la configuración concreta de cada serventía. En cualquier caso, los propietarios acordarán el criterio de distribución de los gastos necesarios o de conservación y, a falta de acuerdo, el gasto se repartirá en partes iguales entre las fincas a las que sirve el camino.

La determinación de los aspectos operativos relativos a los gastos ordinarios necesarios (tales como el momento y la forma de su ejecución, así como las modalidades de pago) se someterá al acuerdo adoptado por la mayoría de los copropietarios. No obstante, cualquier copropietario puede, bajo su propia iniciativa, llevar a cabo las obras que resulten necesarias, con la facultad de repetir contra los restantes comuneros la cuota parte del coste que les corresponda (art. 395 CC). En lo concerniente a las reglas de distribución de los gastos de mejora o suntuarios, se atenderá a los criterios que, de común acuerdo, hayan estipulado los cotitulares para tales supuestos y, en defecto de dicho acuerdo, se exigirá la concurrencia del consentimiento unánime de todos ellos.

Como consecuencia de la naturaleza jurídica de la serventía (comunidad de uso y disfrute), los gastos realizados sobre el camino revisten, en principio, carácter privativo, porque inciden sobre una porción de terreno de dominio individual y exclusivo de cada uno de los propietarios de las fincas gravadas; y respecto de terceros la obligación de pago tendrá naturaleza solidaria en razón de

que puede ser estimada su concurrencia por el conjunto de prácticas antecedentes de la voluntad de los interesados en ese efecto económico y jurídico conforme a las pautas de la buena fe contractual.

## 5. LA MODIFICACIÓN DE LA SERVENTÍA

La regla fundamental que rige cualquier modificación de una serventía es la necesidad del consentimiento «unánime» de todos los propietarios que tienen derecho a utilizarla. Esto implica que cualquier alteración sustancial, ya sea la supresión, la desviación o el intercambio del trazado del camino, requiere la voluntad concorde de todos los partícipes. Este principio subraya la importancia de la naturaleza comunitaria de la serventía, donde todos los propietarios colindantes tienen el derecho a participar activamente en las decisiones que afecten a la misma, incluyendo cambios en el trazado, la realización de mejoras o la modificación de las condiciones de uso. A pesar de la rigidez que impone la unanimidad para la modificación, es evidente que, si todos los propietarios están de acuerdo, la serventía puede ser objeto de cambios.

En relación con las posibles modificaciones, es importante distinguir entre el trazado y la anchura del camino, ya que las alteraciones pueden incidir en uno u otro aspecto. En este contexto, la doctrina apunta a la posibilidad de ampliar la serventía para atender las nuevas necesidades de las fincas, recurriendo a los criterios de proporcionalidad establecidos legalmente para las servidumbres de paso (VAAMONDE FERNÁNDEZ, 2003). Esta perspectiva debe alinearse con la función social que se predica del derecho de propiedad para que la serventía se limite a lo estrictamente necesario para el uso y disfrute adecuado del camino. Existe, por tanto, una identidad de razón para aplicar analógicamente las reglas imperativas establecidas en las servidumbres, con el fin de promover únicamente aquellos cambios que respondan a los nuevos modos de explotación o a las necesidades cambiantes de las fincas, siempre dentro de los límites de la proporcionalidad. Finalmente, cabe señalar que la modificación del uso de la serventía a lo largo de los años no altera su naturaleza jurídica como tal.

## 6. LA DEFENSA DE LA SERVENTÍA

Los titulares de una serventía, en su calidad de cotitulares de un derecho real que se ostenta en comunidad germánica, están legitimados para ejercitar las acciones legales que correspondan en defensa de su derecho frente a terceros e incluso entre los propios comuneros<sup>25</sup>. En primer lugar, cada uno de ellos tiene legitimación activa para interponer las acciones de protección sumaria de la po-

sesión, destinadas a evitar o recuperar la perturbación o el despojo posesorio. Adicionalmente, pueden ejercer las acciones derivadas de la defensa de su derecho de propiedad sobre la serventía, como son la acción reivindicatoria, dirigida a recuperar la posesión ilegítimamente detentada por otro; la acción declarativa de dominio, que busca el reconocimiento judicial de su derecho ante quien lo niega o desconoce; y la acción negatoria, cuyo objetivo es declarar la ausencia o inexistencia de gravámenes o derechos reales limitados sobre la serventía.

En este sentido, se reconoce la legitimación activa de cada comunero para actuar en defensa de los intereses de la comunidad serventil, pudiendo ejercitar acciones en beneficio de todos los partícipes, sin necesidad de un acuerdo unánime, siempre que su actuación esté encaminada a la protección de los intereses comunes. Esta facultad se asimila al propio del régimen de la comunidad germánica, donde cualquier copropietario puede actuar en interés de la comunidad. De esta manera, la comunidad de propietarios de la serventía tiene la capacidad de actuar legalmente para proteger sus intereses cuando la utilidad que satisface la serventía se ve amenazada o perjudicada. Es decir, si el servicio o beneficio que proporciona el camino de servicio se ve en riesgo, la comunidad tiene el derecho de emprender las acciones legales pertinentes. Esta legitimación de la comunidad se extiende también a la impugnación de aquellos actos que puedan perjudicar la serventía, asegurando así el mantenimiento de las condiciones que la hacen útil y funcional para todos los que tienen derecho a su uso.

## V. SU EXTINCIÓN

La extinción de una serventía es un proceso que requiere la concurrencia de circunstancias muy específicas, siendo la regla general la imposibilidad de que un propietario individualmente solicite su desaparición, tal como lo establece la STS de 10 de julio de 1985, que niega la existencia de una propiedad individual sobre la serventía y, por ende, el derecho individual a pedir su extinción, dada su naturaleza inherente e inseparable de la propiedad colindante. No obstante, sí se reconoce la facultad de cada propietario de renunciar a su propio derecho de uso de la serventía si así lo desea.

En cuanto a la eliminación o el traslado de un camino de serventía, estos solo pueden llevarse a cabo con el consentimiento unánime de todos los propietarios que tienen derecho a utilizarlos, sin que un propietario pueda solicitar la supresión del derecho de uso de otro colindante por la mera circunstancia de que su terreno deje de estar enclavado. La supresión, por tanto, exige el acuerdo unánime de todos los usuarios, no implicando este consentimiento automáticamente el no uso, la desaparición física del camino o el cese del aislamiento de las parcelas.

Sin embargo, la serventía puede extinguirse en una serie de supuestos tasados. En primer lugar, por el acuerdo unánime de todos los colindantes, en cuyo caso se reintegrará a cada uno la franja de terreno que aportó originalmente para la creación del camino. En segundo lugar, cuando la propiedad de todas las fincas colindantes por las que discurre la serventía se reúna en un único titular. En tercer lugar, por justo motivo, que concurra cuando exista alguna circunstancia en atención a la cual ya no sea objetivamente razonable la existencia y permanencia de la comunidad de uso. Este podría ser el caso de conflictos reiterados y graves entre los partícipes que impidan el buen funcionamiento de la comunidad, siempre que estos conflictos trasciendan las meras malas relaciones personales y no sean principalmente imputables a los partícipes que pretenden la extinción. Finalmente, también puede extinguirse por un cambio sobrevenido de las circunstancias esenciales que motivaron la constitución de la comunidad serventil. Es importante destacar que estas dos últimas causas, el justo motivo y el cambio sobrevenido de circunstancias, deben ser apreciadas de manera estricta y objetiva, teniendo en cuenta el interés colectivo de todos los partícipes. En aras de la buena fe, se considera razonable que aquel propietario que pretenda la extinción de la serventía por estas causas, además de justificar adecuadamente la existencia de la causa grave o impeditiva, realice un intento previo de alcanzar un acuerdo transaccional con el resto de los cotitulares del derecho de uso. Este intento de conciliación se erige como un requisito esencial que deriva del principio de buena fe y de la equidad mutua que debe regir en las relaciones dentro de la serventía.

La extinción de la serventía, en cualquiera de los supuestos, conllevará la restitución a cada partícipe del terreno que aportó en su origen para el trazado del camino. En resumen, la modificación o cese de la serventía requiere la unanimidad de todos los colindantes, sin que ningún titular pueda unilateralmente exigir su extinción, aunque sí pueda renunciar a su uso individual, contemplándose la extinción únicamente por acuerdo unánime, concentración de la propiedad o, de forma excepcional y justificada, por la existencia de un justo motivo o un cambio sobrevenido de las circunstancias esenciales.

## VI. SU PUBLICIDAD

La existencia jurídica y material de la serventía (derecho real de uso) presenta una dificultad inherente derivada del principio de libertad de los fundos, donde se presume la ausencia de cargas sobre la propiedad. A pesar de esta dificultad, la acreditación de una serventía se apoya fundamentalmente en la posesión y la presencia de signos físicos visibles, evidentes y manifestaciones tangibles de su uso, como puede ser un camino trazado y utilizado de forma continuada. Si bien

la inscripción de la serventía en el Registro de la Propiedad no es un requisito constitutivo para su existencia, su constancia registral proporciona una seguridad jurídica significativamente mayor.

La falta de inscripción no invalida la serventía establecida por uso y costumbre, pero puede generar incertidumbre y complejidades frente a terceros adquirentes. Para que una serventía no inscrita sea inoponible a un comprador del predio sirviente, se exige que este actúe de buena fe, es decir, que ignore la existencia del gravamen. Sin embargo, esta buena fe se presume ausente cuando los signos de la serventía, como un camino claramente ostensible e indubitado, revelan su existencia de manera inequívoca. En tales casos, la apariencia exterior de la serventía le confiere una publicidad equivalente a la inscripción registral, surtiendo efecto incluso contra el adquirente del inmueble, aunque no conste en el Registro de la Propiedad. De hecho, se establece una presunción de conocimiento de la serventía aparente no inscrita, frente a la cual la ignorancia real de su existencia por parte del adquirente no tendría efecto jurídico. Por lo tanto, el nuevo propietario de una finca está generalmente obligado a respetar una serventía no inscrita si su existencia se manifiesta de forma clara y evidente a través de signos físicos, denotando su naturaleza consuetudinaria y los acuerdos tácitos o prácticos entre los propietarios anteriores.

No obstante, para evitar futuros conflictos y reforzar la seguridad jurídica, es altamente recomendable formalizar el acuerdo de serventía por escrito e inscribirlo en el Registro de la Propiedad. La inscripción otorga publicidad y oponibilidad frente a terceros, consolida el derecho, facilita la prueba de su existencia en caso de disputas y simplifica la transmisión de la finca al ofrecer información precisa sobre las cargas que la gravan. Para inscribir una serventía, la RDGRN de 10 de enero de 2011 exige la presentación del documento en cuya virtud se constituyó, que fundamente el derecho a favor de quien se va a practicar la inscripción, reflejando todas sus circunstancias y características, así como el consentimiento o la intervención de los titulares registrales. La mención o mera alusión de la serventía en la descripción de la finca colindante, como señala la RDGSJFP de 22 de diciembre de 2021, puede ser un indicio de su existencia (naturaleza meramente informativa), aunque no equivalga a su inscripción formal.

La complejidad de la inscripción de serventías se manifiesta en los procedimientos de inscripción de representaciones gráficas o rectificación de cabida, donde la georreferenciación debe respetar el trazado de la serventía cuya existencia derive de la descripción registral de la finca colindante, tal como se indica en la RDGSJFP de 11 de enero de 2024. En estos casos, la mera oposición de un colindante no es suficiente para impedir la inscripción, pero el registrador debe valorar las alegaciones y pruebas aportadas para determinar si existe una controversia real. Como se pone de manifiesto en la RDGSJFP de 20 de febrero de 2024, el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria no es la vía adecuada

para resolver conflictos entre titulares registrales colindantes sobre la existencia de una serventía no formalizada e inscrita; en estos casos, se requiere un acuerdo entre las partes, un expediente de deslinde (artículo 200 LH), un expediente de conciliación registral (artículo 103 bis LH) o un procedimiento jurisdiccional.

En definitiva, la constatación material y jurídica de la serventía, especialmente cuando no está inscrita, presenta desafíos que requieren la consideración de la posesión, los signos externos, la buena fe de terceros y, en última instancia, la formalización e inscripción para garantizar la plena seguridad jurídica.

## VII. SU PRESENCIA EN LOS DERECHOS AUTONÓMICOS

La «serventía» es una figura jurídica practicada y reconocida, sobre todo, en Galicia, Asturias, León (comarca del Bierzo) y, de manera destacada, en las Islas Canarias; sin embargo, su existencia no se limita a estas regiones. Seguidamente, se presentará una breve reseña de los diferentes territorios en los que su existencia ha sido objeto de reconocimiento oficial.

### 1. NORMATIVA LEGAL: GALICIA

La STSJ de Galicia de 22 de julio de 1994 subrayaba que el Derecho civil gallego no se limitaba a la Compilación (en vigor en aquel momento)<sup>26</sup>, y reafirmó la vigencia e importancia de las normas consuetudinarias, incluso aquellas que no están compiladas, entre las que se encontraba la «serventía de agra»<sup>27</sup> y la serventía ordinaria propiamente. Entre esas costumbres, los tribunales gallegos reconocieron la vigencia de la serventía como uso y tradición integrante del ordenamiento jurídico civil de Galicia que luego ha pasado ser norma escrita<sup>28</sup>.

Actualmente, la serventía tiene reconocimiento y regulación legal, como figura independiente de la servidumbre, en la Ley del Derecho civil de Galicia<sup>29</sup>: *«La serventía es el paso o camino privado de titularidad común y sin asignación de cuotas, cualquiera que sea lo que cada uno de los usuarios o causantes hubiera cedido para su constitución, que se encuentra establecido sobre la propiedad no exclusiva de los colindantes y que tienen derecho a usar, disfrutar y poseer en común a efectos de paso y servicio de los predios»* (art. 76). La relevancia contemporánea de esta figura jurídica ha suscitado un profundo interés en la doctrina científica gallega más moderna, lo que se refleja en la abundancia de análisis y estudios sucesivos<sup>30</sup>. El origen de las serventías podría encontrarse en el «agra» o «vilar», aunque su vinculación a estas no es exclusiva porque se da también cuando los titulares de las «leiras» (parcelas) contiguas se ponen de acuerdo cediendo terreno para facilitar el acceso a un camino público.

Respecto de la acreditación de la serventía, quien defiende la existencia de la misma debe probar el negocio constitutivo: «*Si algún titular de los colindantes acreditara la adquisición exclusiva de la parte del paso o camino que discurre sobre su propiedad, quien alegue la existencia de serventía habrá de probar su constitución, que podrá ser declarada frente al que se opone al paso, en beneficio de la comunidad, sin necesidad de intervención de los demás cotitulares, quienes se aprovecharán de las resoluciones favorables sin que los perjudiquen las adversas*» (art. 77). En este sentido, el legislador gallego facilita la prueba de presunciones para favorecer el reconocimiento de la existencia de la serventía a partir de situaciones de hecho que, dada su naturaleza y persistencia, difícilmente podrían explicarse mediante otra figura jurídica: «*Salvo prueba en contrario, se presume la existencia de serventía: 1.º Si las fincas forman o formaron parte del agro, agra o vilar, y se prueba el uso continuo. 2.º Cuando el paso o camino fue establecido en la partición de herencia o división de cosa común como servicio para todas o alguna de las fincas resultantes. 3.º Si el camino aparece referido como colindante en los títulos de las fincas que se sirven por él. 4.º Cuando el paso o camino es usado por los colindantes para acceder a sus fincas situadas sin otra salida a camino público*» (art. 78).

La indivisibilidad de la serventía es esencial a su previa configuración como *copropietarios* (art. 81) de una *propiedad no exclusiva de los colindantes* (art. 76), es decir, comunidad (copropiedad) germánica<sup>31</sup>: «*Ningún cotitular de la serventía podrá ejercitar la acción de división*» (art. 79).

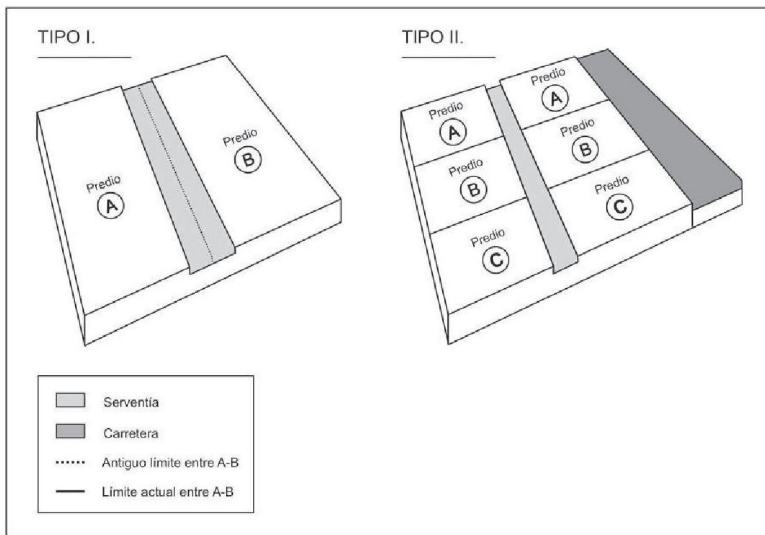
En relación con las facultades y deberes de los cotitulares de la comunidad, el legislador dispone la participación en los gastos comunes: «*Todos los partícipes están obligados a contribuir, a partes iguales, con los gastos de conservación de la serventía en los términos que acuerde la mayoría*» (art. 80). Por último, la ley disciplina el régimen de las variaciones e innovaciones que los titulares puedan requerir en su uso: «*1. Cualquier modificación o alteración de la serventía requerirá el consentimiento unánime de los copropietarios. 2. No obstante, si el trazado del paso o camino dentro de los predios aportados para la constitución de la serventía impidiera al copropietario realizar en el resto del suyo obras, reparaciones o mejoras importantes, podrá variarse por su cuenta siempre que ofrezca en el predio otro lugar igualmente idóneo y de forma que no resulte perjuicio grave para los demás cotitulares de la serventía*» (art. 81).

## 2 NORMATIVA CONSUETUDINARIA COMPILADA: ASTURIAS

La Compilación asturiana distingue las dos vertientes (material y jurídica) de la serventía<sup>32</sup>. Sobre la primera se dispone lo siguiente: «*Desde un punto de vista material, la serventía es la franja de terreno existente, generalmente, entre fincas*

colindantes cedida voluntariamente y de mutuo acuerdo por los propietarios de las mismas para crear un camino de servicio particular, formada a partir del retranqueo de los linderos de dichas fincas (Anexo VI. Tipo I). En ocasiones puede constituirse entre fincas colindantes, pero no por la línea de colindancia, sino atravesándolas (Anexo VI. Tipo II)»; (§ 172.1); «Cuando la serventía se traza entre fincas colindantes, por la franja de la colindancia, los linderos de dichas fincas coinciden con los extremos o caja del camino de servicio» (§ 172.3). Esto implica que la franja de terreno que forma la serventía se considera parte de las propiedades afectadas, aunque su uso esté destinado al camino de servicio<sup>33</sup>.

### SERVENTÍA



Precisamente es la configuración que aplica la RDGSJFP de 22 de julio de 2024 donde, analizando la figura de la serventía del Derecho consuetudinario asturiano y su diferencia con una servidumbre de paso, considera que existe un camino privado al servicio común de los propietarios colindantes (serventía) de tal modo que la georreferenciación propuesta debe respetar el trazado de la serventía.

En relación al aspecto jurídico de la institución, se define así: «Desde un punto de vista jurídico, la serventía es un derecho de paso, de carácter indivisible, sin asignación de cuotas, cuya titularidad corresponde en régimen de comunidad de uso y disfrute a los propietarios de las fincas que han cedido terreno para crearla y que se sirven de ella» (§ 172.2). Por tanto, este derecho

de paso común es esencial para el acceso y comunicación entre las propiedades involucradas, y la titularidad del camino recae en los propietarios de las fincas que cedieron terreno para su creación, quienes la utilizan en régimen de «comunidad de uso».

Sobre las facultades de los usuarios de la serventía, la costumbre asturiana, en defecto de convención, alude a las siguientes: al derecho de uso de modo que los usuarios *«tienen derecho a usar la serventía los propietarios o poseedores de las fincas colindantes que han cedido terreno para crear el camino de servicio»* (§ 173.1); y al cierre de las fincas de manera que *«los colindantes pueden cerrar sus fincas haciendo coincidir los linderos con los extremos o caja del camino de servicio que constituye la serventía»* (§ 173.2).

De igual modo, en ausencia de un acuerdo específico, el derecho de propiedad de cada titular se encuentra limitado por las siguientes dos prohibiciones relacionadas con la serventía: la prohibición de alteraciones de modo que *«los colindantes no pueden realizar alteraciones en la serventía sin el consentimiento unánime de los demás»* (§ 174.1); y la prohibición de extinción unilateral de manera que *«los colindantes no pueden exigir individualmente la extinción de la serventía, sin perjuicio de que puedan renunciar a su utilización»* (§ 174.2).

Por último, la costumbre asturiana contempla dos modos de extinción de la serventía. En primer lugar, la serventía puede extinguirse por acuerdo unánime: *«Cuando todos los colindantes así lo acuerden, en cuyo caso debe procederse a reintegrar a cada uno la franja de terreno cedida»* (§ 175.a). Además, puede producirse la confusión de propiedades: *«Cuando la propiedad de las fincas colindantes por las que discurra la serventía recaiga en un mismo titular»* (§ 175.b). Esto se debe a que la serventía es un derecho de uso que se ejerce sobre propiedades ajenas, y cuando las propiedades se unifican en un solo titular, este derecho deja de tener sentido.

### 3. CONFIGURACIÓN COMO COMUNIDAD ESPECIAL: NAVARRA

En Navarra, al igual que en otras regiones donde se reconoce la figura de la serventía, su existencia se fundamenta en la tradición y el uso continuado, es decir, se ha desarrollado y mantenido mediante prácticas comunitarias y acuerdos que no siempre se han formalizado por escrito, configurándose como un derecho consuetudinario. Aunque el Fuero Nuevo de Navarra no dedica un capítulo específico a las serventías, sus principios generales sobre la propiedad, la comunidad de bienes y las servidumbres resultan de aplicación en esta materia. Desde esta perspectiva, la serventía se concibe como una forma de comunidad germánica o indivisa, donde no existen cuotas de propiedad individuales sobre el camino

o paso, sino que todos los propietarios colindantes ostentan el derecho a usar la serventía en su totalidad, sin posibilidad de división o asignación de partes específicas. En consonancia con esta naturaleza comunitaria, se aplica el principio de que todos los titulares están obligados a contribuir al mantenimiento y conservación del camino de manera proporcional al uso o interés que cada uno tenga en él.

La jurisprudencia del Tribunal Superior de Justicia de Navarra ha reconocido la existencia de caminos de serventía basándose en el uso secular y en la interpretación de que la ausencia de una regulación explícita no implica la exclusión de su reconocimiento. En un ámbito similar se encuentran los espacios comunes entre casas contiguas denominados «belena/etxeakoarte», regulados en el artículo 376 del Fuero Nuevo, que se distinguen del camino de carro común o serventía que sirve a distintas propiedades, tal como se precisa en la sentencia del Juzgado de Primera Instancia de Tafalla de 26 de noviembre de 2020. Por su parte, la STSJ de Navarra de 1 de marzo de 2010 declara que la serventía encaja en la definición de «comunidad especial» del Fuero Nuevo<sup>34</sup>. Estas características determinan la proximidad entre la serventía y los tipos de comunidades especiales regulados en las Leyes 376 y 378 de la Compilación del Derecho Civil Foral de Navarra. La Ley 376 configura una comunidad sobre elementos al servicio de varias fincas, incluyendo, como se interpreta doctrinalmente y conforme al espíritu de la ley, el paso entre fincas que conforma la serventía. Un rasgo propio de esta institución, trasladable a la serventía, es su indivisibilidad, ya que en esta clase especial de comunidad de uso y disfrute ningún comunero puede disponer de su derecho al paso separadamente de la finca a la que sirve dicho camino. Por otro lado, la Ley 378 regula la comunidad solidaria, carácter también presente en la serventía como mecanismo regulador de su vida jurídica diaria, permitiendo que cada cotitular pueda por sí solo ejercitar y disponer plenamente de su derecho de uso y disfrute en la totalidad del camino.

#### 4. DERECHO CONSUETUDINARIO EN OTROS TERRITORIOS AUTONÓMICOS

##### *A) Andalucía*

Lejos de ser una institución extraña al contexto andaluz, aunque pueda tener una mayor presencia en las regiones anteriormente reseñadas, la jurisprudencia del TSJ de Andalucía en su sentencia de 22 de junio de 2004 atestigua su existencia al declarar que el Camino de Gamonal es una serventía, a la que alude la SAP de Huelva de 30 de diciembre de 2005. Más nítidamente, citando varias sentencias de regiones andaluzas, la SAP de Granada de 23 diciembre de 2016 reconoce que la realidad del caso se ajusta plenamente a la figura de la serventía, también conocida en algunas comarcas como «salidero» o «camino de herradura», te-

niendo su origen en la voluntad de los propietarios de las fincas afectadas. En el mismo sentido, más recientemente la SAP de Málaga de 29 de septiembre de 2023 alude a la serventía como institución jurídica de origen consuetudinario, reconocida en algunas comunidades autónomas españolas, incluyendo Andalucía.

### *B) Castilla y León*

La figura de la serventía, si bien inicialmente pudo generar ciertas dudas en la jurisprudencia, cuenta con arraigo y reconocimiento jurídico<sup>35</sup>, contrariamente a lo que sostenían las SSAP de Palencia de 20 de julio de 1999 y de Burgos de 7 de abril de 2005. En este sentido, la SAP de León de 27 de mayo de 2008 clarificó que lo fundamental no es la denominación del terreno, sino la realidad de la situación fáctica que se configura como una serventía, es decir, el uso, la disposición y las utilidades que los propietarios de predios próximos dan al terreno en cuestión. En el caso concreto analizado por esta sentencia, los tres colindantes se habían comprometido a sufragar los gastos sobre el terreno, lo habían dividido en tres partes y habían pactado expresamente que ninguno de ellos podría impedir el paso a los otros. Posteriormente, las SSAP de Salamanca de 2 de octubre de 2000 y de León de 26 de octubre de 2010 abordaron la cuestión de la serventía, pero no la aplicaron en sus respectivos casos por falta de prueba, sin llegar a excluir categóricamente su existencia en el territorio. En contraste, la SAP de Zamora de 31 de julio de 2006 sí reconoció la existencia de una serventía al considerar que su concurrencia había quedado debidamente acreditada. Finalmente, la SAP de León de 21 de enero de 2013 vino a confirmar la validez de la serventía en la Comarca del Bierzo, fundamentándola en la costumbre, como fuente del derecho reconocida en el artículo 1.3 CC, y aplicándola a un supuesto de zonas de acceso común y uso compartido entre varias propiedades. De este modo, la jurisprudencia de Castilla y León, si bien con algunas iniciales divergencias, ha ido consolidando el reconocimiento de la serventía como una figura jurídica propia de la región, especialmente cuando se demuestra su existencia a través del uso continuado, acuerdos entre los propietarios o la costumbre local; en esta misma línea se pronunciado más recientemente las SSAP de Salamanca de 15 de enero de 2021 y de León de 21 de mayo de 2024.

### *C) Cataluña*

Al igual que en los casos anteriores, un sector de la jurisprudencia catalana reconoce la figura de la serventía como una costumbre arraigada, basándose en la definición que el Tribunal Supremo ofreció en su sentencia de 1985. En este

sentido, la SAP Lleida de 7 de enero de 1999 la cita para explicar la naturaleza de la serventía destacando la inexistencia de fondos dominante y sirviente. Por su parte, la SAP de Tarragona de 19 de julio de 2016 matiza la serventía es una comunidad de uso sobre un camino formado a partir de terrenos de las mismas fincas que lo utilizan.

#### *D) Castilla La Mancha*

Entre las resoluciones judiciales que hacen referencia a la figura de la serventía en el territorio, la SAP de Cuenca de 3 de julio de 2018 reviste particular interés al estimar que la situación fáctica analizada se correspondía, efectivamente, con una serventía de paso. La fundamentación de esta decisión se basó en la consideración de la zona en litigio como un terreno común o, al menos, de uso común para las fincas colindantes, elemento definitorio de esta institución jurídica. Posteriormente, la SAP de Ciudad Real de 5 de octubre de 2023 también reconoció la existencia de un camino privado común a todos los titulares de las diferentes parcelas, calificándolo explícitamente como una serventía de paso. En este caso concreto, la controversia se centró en la determinación de la anchura del trazado de la serventía, lo que subraya la importancia de precisar los límites y las características específicas del derecho en cada caso concreto.

#### *E) Comunidad Valenciana*

Entre otras muchas manifestaciones de la jurisprudencia del territorio<sup>36</sup>, cabe aludir a las SSAP de Alicante de 12 de abril de 2013 que, tras reconocer la existencia de una serventía, impone a los comuneros partícipes de la misma la obligación de contribuir al pago de los gastos de mantenimiento; y de 3 de marzo de 2023 que no exige que el paso tenga la misma anchura en todo el tramo del camino, dependiendo de los acuerdos a los que hayan llegado los propietarios. De forma similar, la SAP de Valencia de 9 de marzo de 2023 reconoce una situación de hecho equiparable a la serventía, concepto del «derecho foral» que se refiere a una vía utilizada conjuntamente por los propietarios de terrenos colindantes con derecho a paso.

#### *F) Extremadura*

En el panorama jurisprudencial extremeño, donde las referencias a la figura de la serventía son relativamente infrecuentes, se reconoce su práctica en las SSAP de Badajoz de 20 de mayo de 2005 y 28 de mayo de 2007, y de Cáceres de

5 de abril de 2011. Estas resoluciones judiciales abordan de manera explícita la serventía, subrayando su reconocimiento y existencia no solo en diversos territorios españoles, sino también dentro de la propia región extremeña. Al hacerlo, exponen las principales peculiaridades que caracterizan a esta institución jurídica, diferenciándola de otras figuras afines y delineando su singular naturaleza en el contexto territorial propio.

### *G) Islas Baleares*

Los tribunales de las Islas Baleares también han confirmado la vigencia de la serventía en su territorio, basándose en la citada doctrina establecida por el Tribunal Supremo. La SAP de las Islas Baleares de 20 de junio de 2005, en el caso enjuiciado, declara que un camino constituye una serventía cuando pasa por propiedades particulares y es utilizado por los titulares de estas y otras fincas para acceder a vías públicas. En este supuesto, la serventía se originó por un acto de destinación plurilateral de cinco hermanos antes de la división de las parcelas, estableciendo signos de servicio y dependencia mutua. Tras la división, surgió la serventía como una relación de servicio y uso común, un acto que puede realizarse de común acuerdo entre todos los propietarios, aplicando las reglas de la comunidad de bienes al realizar la partición. La SAP de las Islas Baleares de 4 de marzo de 2014 establece la diferencia clave entre la servidumbre de paso y la serventía: mientras la servidumbre grava una propiedad exclusiva en beneficio de otra, el terreno de la serventía no tiene esa vinculación exclusiva, sino que pertenece en común a todos los usuarios del paso, de forma indivisible y no modificable unilateralmente.

### *H) Islas Canarias*

La jurisprudencia territorial más pionera sentó las bases para la delimitación de la figura de la serventía en el contexto canario, enfatizando sus rasgos distintivos en comparación con otras figuras jurídicas similares<sup>37</sup>. En este sentido, la SAP de Santa Cruz de Tenerife de 5 de diciembre de 1997, aunque no la reconociera en el caso concreto analizado, ya delineaba la diferencia fundamental entre una servidumbre de paso y una serventía, conforme a los parámetros doctrinales. La sentencia señalaba que, si bien ambas figuras comparten el propósito de facilitar el paso a los titulares hacia sus propiedades a través de terrenos ajenos, su naturaleza jurídica difiere sustancialmente. Mientras que la servidumbre de paso grava un terreno de propiedad exclusiva del dueño de la finca sirviente, el terreno sobre el que se constituye una serventía no tiene esa vinculación exclusiva con

las fincas colindantes. Por el contrario, pertenece en común a todos los usuarios del paso de forma indivisible, sin que la voluntad de uno solo de ellos pueda modificar esta condición. Posteriormente, la SAP de Las Palmas de 15 de julio de 2014 puso de manifiesto la necesidad de justificar tanto la constitución como el uso de una serventía en cada caso concreto. No obstante, la Sentencia de 29 de abril de 2013 de la misma Audiencia Provincial reafirmó la validez y la aplicabilidad de la figura de la serventía, destacando su carácter consuetudinario y la innecesariedad de un documento formal para su establecimiento, lo que subraya la importancia de la tradición y el uso continuado en la configuración de este derecho en el archipiélago canario.

## VIII. CONCLUSIONES

I. La tesis propuesta en el trabajo, sintetizada en el título del mismo, busca definir que la serventía se establece como una comunidad funcional de uso que adquiere relevancia jurídica a través de un acuerdo convencional instrumentado como contrato de sociedad civil. Esta perspectiva ofrece una vía novedosa e inédita para entender y regular una figura tradicional que carece de una definición legal explícita y posee un profundo arraigo en ciertas prácticas sociales y agrícolas. El concepto de serventía remite a una realidad compleja, generalmente ligada al uso compartido de un camino por parte de varias propiedades colindantes. Tradicionalmente, su existencia y régimen se ha basado en la costumbre, la tolerancia o, en ocasiones, en acuerdos verbales de difícil prueba. Precisamente, al calificarla como comunidad funcional de uso, se destaca su funcionalidad (necesidad objetiva y compartida por sus usuarios) y su naturaleza colaborativa (se comparte un interés común en el uso, disfrute y mantenimiento de la serventía). Esta interdependencia en su uso y conservación genera una comunidad, no sobre la propiedad del terreno que ocupa el camino, sino la facultad de usarlo para el fin determinado que justifica su constitución.

II. La falta de un encuadre jurídico claro en la doctrina legal y científica genera inseguridades y eventuales conflictos que se solventan mediante la tesis que se propugna de considerar la serventía como una comunidad funcional de uso de carácter germánico que deviene a la vida jurídica, no por disposición legal, sino mediante la voluntad de las partes involucradas. De hecho, la serventía configura una situación dominical de imposición de una carga real al derecho de propiedad de cada comunero, lo que implica una limitación convencional legalmente reconocida y recíproca que regula la convivencia entre propiedades vecinas y el acceso eficiente a las fincas. Este acuerdo convencional es el puente que formaliza una situación de hecho (necesidad) y la dota de efectos jurídicos (regulación).

Este acuerdo implica el reconocimiento mutuo de derechos y obligaciones por parte de los usuarios de la serventía que pretende dotar de forma y contenido legal a una realidad preexistente, permitiendo que sus miembros gestionen sus relaciones de manera más efectiva y previsible. El fundamento del acuerdo se halla en el principio del mutualismo, donde el beneficio es compartido equitativamente, ya que este modelo se basa en la igualdad de derechos y obligaciones de todos sus miembros, la solidaridad y la democracia en la gestión de la entidad.

III. La propuesta central y más innovadora de la opinión presentada es que el vehículo utilizado para formalizar este acuerdo convencional es el contrato de sociedad civil sin ánimo de lucro en sentido económico estricto puesto que, en este caso, el beneficio es la consecución del objetivo social de usar y aprovechar el camino de acceso a los terrenos propios. Esta figura jurídica ofrece un marco flexible y adecuado por cuanto tiene como objeto la gestión, mantenimiento y mejora del camino serventil en el que, de partida, los socios aportan el terreno necesario para trazar el camino y, luego, incluso el trabajo personal u otros recursos necesarios para su mantenimiento. Al plantear el contrato de sociedad civil como el instrumento, esta opción no solo propone una solución para la formalización de la serventía, sino que también ofrece un modelo para su gestión y resolución de conflictos, dotándola de una estructura legal que va más allá de la mera tolerancia o la costumbre. La intención convencional de las partes permite establecer reglas claras sobre el uso, mantenimiento, reparto de gastos, solución de conflictos y, eventualmente, la disolución de la comunidad de uso.

IV. El funcionamiento de la serventía se fundamenta esencialmente en la buena fe entre sus usuarios, siendo un pilar ineludible la imperativa necesidad de una voluntad colectiva, que se torna indispensable tanto para la administración ordinaria como para la efectiva conservación de este camino de uso compartido, crucial para la accesibilidad de las propiedades. Por consiguiente, cualquier decisión que impacte significativamente al conjunto de los partícipes exige, de manera primordial, el consenso comunitario de todos aquellos que se benefician directamente de la serventía, garantizando así la plena legitimidad y una amplia aceptación de las medidas adoptadas; y, solo de forma supletoria, para los actos de mera administración que no impliquen una alteración sustancial del camino o de su régimen de uso, se recurre a la aplicación del principio mayoritario propio de la comunidad de bienes, computándose generalmente este criterio en función del número de propietarios colindantes a los que la serventía presta servicio, reflejando su naturaleza de comunidad funcional y no meramente de propiedad.

V. Aunque la inscripción en el Registro de la Propiedad no constituye un requisito *sine qua non* para la existencia legal de la serventía, su formalización en dicho registro confiere una mayor seguridad jurídica a todos los partícipes, además de dotarla de una oponibilidad reforzada frente a terceros, quienes quedarán

vinculados por su existencia; no obstante, en ausencia de dicha inscripción, la presencia de signos físicos visibles y evidentes del camino, como vallados, pavimentos o hitos, puede llegar a conferirle una publicidad equivalente a la registral, sirviendo como un claro indicio de su preexistencia y uso continuo.

VI. La serventía, si bien carece de una regulación uniforme en el Derecho común español, posee un reconocimiento legal específico en diversas comunidades autónomas, lo que demuestra su arraigo y adaptación a las particularidades territoriales. En Galicia se configura actualmente como una comunidad de copropietarios, otorgándole un estatus jurídico claro y definido. Por su parte, en Asturias, la serventía está compilada como una costumbre, definiéndose como un derecho de paso indivisible en régimen de comunidad de uso y disfrute, lo que resalta su carácter perpetuo y compartido. En Navarra, su concepción diverge aún más, entendiéndose como una forma de comunidad germánica o especial, aplicándosele los principios del Fuero Nuevo, lo que subraya una gestión colectiva y sin cuotas predeterminadas. Más allá de estas regulaciones autonómicas explícitas, la jurisprudencia ha jugado un papel crucial al reconocer la existencia de la serventía como un derecho consuetudinario en otras comunidades autónomas, incluyendo Canarias, Andalucía, Castilla y León, Cataluña, Castilla La Mancha, la Comunidad Valenciana o Extremadura, consolidando así su validez y exigibilidad a pesar de la ausencia de un régimen legal especial que la regule a nivel estatal.

## IX. ÍNDICE DE JURISPRUDENCIA

- STS de 22 de diciembre de 1870 (ECLI:ES:TS:1870:84)
- STS de 10 de julio de 1985 (ECLI:ES:TS:1985:457)
- STS de 18 de febrero de 1987 (ECLI:ES:TS:1987:1105)
- STS de 26 de marzo de 1987 (ECLI:ES:TS:1987:16699)
- STS de 22 de diciembre de 1988 (ECLI:ES:TS:1988:9128)
- STS de 24 de marzo de 1993 (ECLI:ES:TS:1993:1945)
- STS de 14 de mayo de 1993 (ECLI:ES:TS:1993:3023)
- STS de 15 de febrero de 1996 (ECLI:ES:TS:1996:945)
- STS de 26 de marzo de 2014 (ECLI:ES:TS:2014:1360)
- STS de 12 de abril de 2016 (ECLI:ES:TS:2016:1635)
- STS de 7 de julio de 2016 (ECLI:ES:TS:2016:3126)
- STSJ de Andalucía de 22 de junio de 2004 (BOJA 15 octubre 2004)
- STSJ de Galicia de 22 de julio de 1994 (ECLI:ES:TSJGAL:1994:15)
- STSJ de Galicia de 24 de junio de 1997 (ECLI:ES:TSJGAL:1997:1895)
- STSJ de Galicia de 22 de marzo de 2002 (ECLI:ES:TSJGAL:2002:2347)

- STSJ de Galicia de 20 de mayo de 2004 (ECLI:ES:TSJGAL:2004:3253)
- STSJ de Galicia de 24 de enero de 2006 (ECLI:ES:TSJGAL:2006:2)
- STSJ de Galicia de 7 de junio de 2006 (ECLI:ES:TSJGAL:2006:1923)
- STSJ de Galicia de 27 de septiembre de 2012 (ECLI:ES:TSJGAL:2012:8805)
- STSJ de Galicia de 24 de julio de 2018 (ECLI:ES:TSJGAL:2018:4325)
- STSJ de Navarra de 1 de marzo de 2010 (ECLI:ES:TSJNA:2010:87)
- STSJ de Navarra de 4 de octubre de 2011 (ECLI:ES:TSJNA:2011:223)
- SAP de Alicante de 12 de abril de 2013 (ECLI:ES:APA:2013:1305)
- SAP de Alicante de 3 de marzo de 2023 (ECLI:ES:APA:2023:535)
- SAP de Asturias de 15 de septiembre de 2023 (ECLI:ES:APO:2023:2745)
- SAP de Asturias de 25 de octubre de 2023 (ECLI:ES:APO:2023:3258)
- SAP de Asturias de 5 de diciembre de 2023 (ECLI:ES:APO:2023:3870)
- SAP de Badajoz de 12 de mayo de 2000 (ECLI:ES:APBA:2000:657)
- SAP de Badajoz de 20 de mayo de 2005 (ECLI:ES:APBA:2005:890)
- SAP de Badajoz de 28 de mayo de 2007 (ECLI:ES:APBA:2007:505)
- SAP de Burgos de 7 de abril de 2005 (ECLI:ES:APBU:2005:364)
- SAP de Cáceres de 5 de abril de 2011 (ECLI:ES:APCC:2011:225)
- SAP de Ciudad Real de 5 de octubre de 2023 (ECLI:ES:APCR:2023:977)
- SAP de Cuenca de 3 de julio de 2018 (ECLI:ES:APCU:2018:307)
- SAP de Granada de 23 de diciembre de 2016 (ECLI:ES:APGR:2016:2097)
- SAP de Huelva de 30 de diciembre de 2005 (ECLI:ES:APH:2005:1282)
- SAP de las Islas Baleares de 20 de junio de 2005 (ECLI:ES:APIB:2005:849)
- SAP de las Islas Baleares 4 marzo 2014 (ECLI:ES:APIB:2014:402)
- SAP de Las Palmas de Gran Canaria de 29 de abril de 2013 (ECLI:ES:APGC:2013:2937)
- SAP de Las Palmas de Gran Canaria de 15 de julio de 2014 (ECLI:ES:APGC:2014:1889)
- SAP de León de 27 de mayo de 2008 (ECLI:ES:APLE:2008:661)
- SAP de León de 26 de octubre de 2010 (ECLI:ES:APLE:2010:1264)
- SAP de León de 21 de enero de 2013 (ECLI:ES:APLE:2013:57)
- SAP de León de 21 de mayo de 2024 (ECLI:ES:APLE:2024:917)
- SAP de Lleida de 7 de enero de 1999 (ECLI:ES:APL:1999:10)
- SAP de Málaga de 29 de septiembre de 2023 (ECLI:ES:APMA:2023:2809)
- SAP de Palencia de 20 de julio de 1999 (ECLI:ES:APP:1999:312)
- SAP de Salamanca de 2 de octubre de 2000 (ECLI:ES:APSA:2000:753)
- SAP de Salamanca de 15 de enero de 2021 (ECLI:ES:APSA:2021:31)
- SAP de Santa Cruz de Tenerife de 5 de diciembre de 1997 (ECLI:ES:APTF:1997:593)
- SAP de Tarragona de 19 de julio de 2016 (ECLI:ES:APT:2016:1496)
- SAP de Valencia de 9 de marzo de 2023 (ECLI:ES:APV:2023:840)

- SAP de Zamora de 31 de julio de 2006 (ECLI:ES:APZA:2006:386)
- SJPI de Tafalla de 26 de noviembre de 2020 (ECLI:ES:JPII:2020:601)
- RDGRN de 2 de noviembre de 2009 (BOE-A-2009-19392)
- RDGRN de 10 de enero de 2011 (BOE-A-2011-513)
- RDGRN de 10 de abril de 2019 (BOE-A-2019-6451)
- RDGSJFP de 22 de diciembre de 2021 (BOE-A-2022-187)
- RDGSJFP de 6 de junio de 2023 (BOE-A-2023-15176)
- RDGSJFP de 11 de enero de 2024 (BOE-A-2024-3181)
- RDGSJFP de 20 de febrero de 2024 (BOE-A-2024-5457)
- RDGSJFP de 22 de julio de 2024 (BOE-A-2024-20527)

## X. BIBLIOGRAFÍA

- AFONSO RODRÍGUEZ, M. E. (1988). Notas sobre la serventía: (a propósito de la Sentencia del Tribunal Supremo de 10 de julio de 1985). *Revista Jurídica de Navarra*, núm. 5, 149-166.
- AFONSO RODRÍGUEZ, M. E. y SÁNCHEZ JORDÁN, M. E. (2015). La serventía canaria. En: S. Nasarre Aznar (dir.), *Bienes en común*. Valencia: Tirant Lo Blanch (pp. 254-310).
- (2022). *La Serventía: Estudio Jurisprudencial*. Valencia: Tirant lo Blanch.
- ARGUDO PÉRIZ, J. L. (2015). Servidumbres de pastos y leñas y otras comunidades de uso. En: G. Cerdeira (dir.), *Tratado de servidumbres*, Madrid: La Ley Wolters Kluwer (pp. 1461-1551).
- BOTANA TORRÓN, F. M. (2003). Análisis de las presunciones de serventía en el borrador a la reforma de la ley de derecho civil de Galicia. *Foro Galego: Revista Xurídica*, núm. 191 (ejemplar dedicado a III Congreso de Derecho Gallego, Palacio de Congresos de A Coruña, noviembre de 2002), 198-202.
- BUSTO LAGO, J. M. (2000). *La usucapión de la titularidad de la servidumbre predial de paso*. Madrid: Edersa.
- (2013). La serventía en el Derecho civil gallego. En: A. L. Rebolledo Varela (coord.), *Tratado de servidumbres II*. Cizur Menor: Aranzadi (pp. 639-664).
- (2015). Capítulo VII. Las comunidades de bienes en el Derecho civil propio de Galicia, En: J. M. Busto Lago (dir.), *Curso de Derecho civil de Galicia*. Barcelona: Atelier.
- DÍAZ FUENTES, A. (1997). *Dereito civil de Galicia. Comentarios á Lei 4/1995*. A Coruña: Publicacións do Seminario de Estudos Galegos.
- (2004). *Servidumbres, serventías y relaciones de vecindad*. Barcelona: Bosch.
- (2006). Derechos reales. Relaciones prediales de vecindad y serventías. En: J. A. García Caridad (coord.), *Galicia: Derecho*, volumen 53. A Coruña: Hércules de Ediciones (pp. 248-267).
- DÍAZ MARTÍNEZ, A. (1996). Comentario a la sentencia de 19 de marzo de 1996, A.P. de Orense. *Revista Xurídica Galega*, núm. 12, 340-349.

- ESPEJO LERDO DE TEJADA, M. (2014). El derecho real limitado de paso y su creación y configuración voluntarias. *Revista de Derecho Civil*, octubre-diciembre 2014.
- ESPÍN ALBA, I. (1999). Capítulo VII. Servidumbre de paso y serventía. En: J. M. Lete del Río (coord.), *Manual de Derecho civil gallego*. A Coruña: Colex (pp. 89-99).
- GARZÓN ORTEGA, J. (2000). La Serventía en las Islas Canarias. En: J. Martínez Simancas y R. Bercovitz (coords.), *Derechos civiles de España*, volumen 7 (Canarias, Navarra). Cizur Menor: Aranzadi (pp. 4009-4020).
- KARRERA EGIALDE, M. M. (2023). Las sociedades civiles agrarias en el Registro Mercantil tras la Ley 18/2022, de creación y crecimiento de empresas. *Revista Española de Estudios Agrosociales y Pesqueros*, núm. 260, 231-266.
- LETE DEL RÍO, J. M. (1995). Reflexiones sobre la Ley de Derecho civil de Galicia. *Actualidad Civil*, noviembre 1995, 871-882.
- LÓPEZ GRAÑA, J. A. (2003). Breves consideraciones sobre la serventía y el “camino do agro”. *Foro Galego: Revista Xurídica*, núm. 191 (ejemplar dedicado a III Congreso de Derecho Gallego, Palacio de Congresos de A Coruña, noviembre de 2002), 203-205.
- MARTÍNEZ VARELA, M. (2011). Configuración jurisprudencial del camino público y las serventías en el ámbito del derecho foral de Galicia. *Consultor de los Ayuntamientos y de los Juzgados: Revista Técnica Especializada en Administración Local y Justicia Municipal*, núm. 17, 2037-2047.
- PÉREZ GALLEGO, R. (2024). El derecho consuetudinario de Castilla y León y su conservación como patrimonio cultural inmaterial. *Revista Jurídica de Castilla y León*, núm. 61, 7-33.
- PICATOSTE BOBILLO, J. C. (2008). De las serventías. Comentario a los artículos 76 a 81. En: Á. L. Rebolledo Varela (coord.), *Comentarios a la Ley de Derecho civil de Galicia. Ley 2/2006, de 14 de junio*. Cizur Menor: Aranzadi (pp. 387-412).
- PIÑANA BATISTA, F. C. (2022). La costumbre como fuente del derecho español y la costumbre en Canarias con especial referencia a la serventía. *Revista del Centro de Estudios Jurídicos y de Postgrado CEJUP*, núm. 3, 412-433.
- RAMOS BLANCO, J. L. (2020). *Las serventías en Galicia: estudio histórico-jurídico de una institución peculiar*. Santiago de Compostela: Andavira.
- REBOLLEDO VARELA, Á. L. (1994). El desarrollo del Derecho civil gallego. En: D. Bello (coord.), *La modernización del Derecho civil*. Santiago de Compostela: Fundación A. Brañas.
- (1997). Comentarios a los artículos 30 a 32 LDCG/1995. En: M. Albaladejo y S. Alabart (coords.), *Comentarios al Código Civil y Compilaciones Forales. Tomo XXXII. Ley de Derecho Civil de Galicia*. Madrid: Edersa.
- (1999). *Los derechos reales en la Ley 4/1995, de 24 de mayo, de Derecho civil en Galicia: (montes vecinales en mano común, aguas, servidumbre de paso y serventía)*. Pontevedra: Revista Xurídica Galega.
- RODRÍGUEZ-GIGIREY PÉREZ, F. A., y CASTRO DÍAZ, J. (2000). Las serventías en la Ley 4/1995 de Derecho Civil Gallego, En: J. Martínez-Simancas y R. Bercovitz (coords.), *Derechos civiles de España IV: Galicia, Andalucía, Principado de Asturias*. Cizur Menor: Aranzadi (pp. 1869-1880).

- RODRÍGUEZ MONTERO, R. P. (1996). La regulación de las servidumbres y servientías en la Ley 4/1995 de Derecho Civil Gallego: un análisis crítico y comparativo con la legislación civil de otras comunidades autónomas. *Revista Xurídica Galega*, núm. 14, 37-73.
- (1996). Anotaciones en torno al régimen jurídico de las servidumbres y servientías en la vigente ley de derecho civil de Galicia. *Foro Galego: Revista Xurídica*, núm. 189, 57-72.
- (1997). Precisiones históricas y jurisprudenciales en materia de servientías: comentario a la STSJ Galicia de 24 de junio de 1997. *Revista Xurídica Galega*, núm. 16, 303-316.
- (2000). La jurisprudencia del Tribunal Superior de Justicia de Galicia como elemento de desarrollo del derecho civil gallego (servidumbres y servientías). *Anuario da Facultade de Dereito da Universidade da Coruña*, núm. 4, 399-418.
- (2001). *Servidumbres y servientías. Estudios sobre su regulación jurídica y desarrollo jurisprudencial en Galicia*. A Coruña: Netibiblio.
- (2003). Problemática jurídica en materia de servientías: diversas consideraciones generales en torno a su regulación actual y futura. *Anuario da Facultade de Dereito da Universidade da Coruña*, núm. 7, 1005-1018.
- RODRÍGUEZ MONTERO, R. P.; RAMOS BLANCO, J. L. (2015). La Antropología desde el Derecho: Derecho consuetudinario gallego y Etnografía. *Revista de Antropología Social*, núm. 24, 189-199.
- SERRANO ALONSO, E. (2000). El Derecho Civil en el Principado de Asturias. En: J. Martínez-Simancas y R. Bercovitz (coords.), *Derechos civiles de España IV: Galicia, Andalucía, Principado de Asturias*. Cizur Menor: Aranzadi (pp. 2307-2332).
- VAAMONDE FERNÁNDEZ, J. M. (2003). Servidumbre de paso y servientía. *Boletín del Ministerio de Justicia*, núm. 1944, 2251-2280.

## NOTAS

Este trabajo se ha realizado como miembro del Grupo de Investigación Consolidado del Sistema Universitario Vasco «Persona, Familia y Patrimonio» conforme a la convocatoria resuelta por el Gobierno Vasco para el cuatrienio 2022-2025 (GIC IT-1445-22).

<sup>1</sup> La memoria y preexistencia de la serventía en el territorio canario se refleja incluso en la actualidad, con la presencia de referencias a esta figura en el callejero de varias localidades («Calle Serventía»). Esta circunstancia pone de manifiesto la importancia histórica y cultural de esta figura jurídica en la región cuyo precedente documentado se remonta a un pleito de 1754 (AFONSO RODRÍGUEZ y SÁNCHEZ JORDÁN: 2022, 23).

<sup>2</sup> El demandado pretendía que «jamás había existido la servidumbre que se reclamaba, sino una *serventía de montear* convertida por el aumento de población en público tránsito, que principiaba por el terreno del demandado pasando por la finca de Hernández a todas las demás de aquel pago de vegas».

<sup>3</sup> Definición que viene marcada como procedente de las Islas Canarias y Cuba.

<sup>4</sup> Esta carencia de estudios generales y sistemáticos en el Derecho común ha sido objeto de atención reciente en los trabajos de AFONSO RODRÍGUEZ y SÁNCHEZ JORDÁN (2015 y 2022).

<sup>5</sup> Esta sentencia fue comentada por AFONSO RODRÍGUEZ (1988) y reiterada por la STS de 14 de mayo de 1993. Un supuesto de hecho semejante, aunque sin mencionar la serventía, se dilucidaba en la STS de 26 de marzo de 1987.

<sup>6</sup> RAMOS BLANCO (2020: 66-73) ofrece un desglose de las analogías y diferencias entre la serventía y la servidumbre de paso.

<sup>7</sup> Responde a las expresiones latinas *do ut des* (doy para que des) y *do ut facias* (doy para que hagas). Ambas expresiones reflejan la idea de una relación de intercambio, donde una parte realiza una acción o entrega algo con la expectativa de obtener posteriormente algo a cambio.

<sup>8</sup> Lo que tradicionalmente se ha venido de denominar «paz negociada en su inicio por los interesados» (STS de 24 de marzo de 1993) y a la que se alude en multitud de casos referidos a derechos de paso. Así, en la STSJ de Galicia de 20 de mayo de 2004, «partiendo de la expresada premisa, de que no se requiere para la constitución un acuerdo de voluntades documentado y de la implícita, de que puede considerarse como título constitutivo cualquier negocio o acto jurídico, oneroso o gratuito, “inter vivos” o “mortis causa”, a virtud del cual se establece la comunidad de uso y disfrute que en definitiva surge de la constitución de la serventía, la sentencia recurrida precede a un minucioso examen de la prueba documental... resaltando además de que en los títulos de las fincas de la actora se hace mención a camino ... una circunstancia de incuestionable relevancia, y es la de que igual referencia se realiza en los títulos de los demandados... lo que ciertamente no puede ser interpretado sino como un acto de reconocimiento de la existencia del camino y de que discurre fuera de su finca».

<sup>9</sup> El Tribunal Supremo en su sentencia de 12 de abril de 2016 enfatiza que la clave es la prueba de la existencia actual de la serventía, referida, no a si existió en un tiempo pasado, sino a si existe ahora. En el mismo sentido la RDGSJFP de 22 de julio de 2024.

<sup>10</sup> Dado su origen, la prueba de la existencia de una serventía puede ser compleja. No se trata de demostrar su existencia en el pasado, sino su vigencia en el presente. Para ello, se pueden utilizar diversos medios de prueba, como los testimonios de vecinos (personas que conozcan la existencia y uso del camino desde hace tiempo), documentos antiguos (escrituras de propiedad, planos o mapas donde se haga referencia a la serventía) o la inspección judicial (el juez puede inspeccionar el camino y los terrenos colindantes para verificar su existencia y

uso). En este sentido, puede ser útil la enumeración de circunstancias que utiliza la STSJ de Navarra de 1 de marzo de 2010 para acreditar el carácter del derecho de paso y la existencia de la serventía (comentadas por AFONSO RODRÍGUEZ y SÁNCHEZ JORDÁN: 2020, 102-107).

<sup>11</sup> STS 14 mayo 1993: «Al hallarse constituida sobre terrenos de la propiedad particular de cada uno de los colindantes, estos tienen el derecho de usar, disfrutar y poseer en común, a los efectos de paso».

<sup>12</sup> Las manifestaciones jurisprudenciales señalan que, a diferencia de la servidumbre predial (art. 530 CC), la serventía «no requiere la existencia de predio dominante y sirviente». En la serventía, el camino no grava una propiedad en beneficio de otra, sino que es utilizado en común por todos los propietarios colindantes. Se trata de una distinción también recalcada en la doctrina científica; entre otros, BUSTO LAGO (2000) y VAAMONDE FERNÁNDEZ (2003).

<sup>13</sup> La jurisprudencia así lo resalta en las SSTs de 10 de julio de 1985, 14 de mayo de 1993, 26 de marzo de 2014 y 12 de abril de 2016. En el mismo sentido las SSTSJ de Galicia de 22 de julio de 1994 y de Navarra de 1 de marzo de 2010.

<sup>14</sup> Es por ello que, como en el caso de la RDGSJFP de 6 de junio de 2023, surgen dudas sobre la calificación jurídica en los casos de «servidumbre de paso recíproca existente en favor de su finca y otras».

<sup>15</sup> Esta práctica tiene su base constitucional en la «libertad de empresa» que los tres poderes públicos deben garantizar protegiendo su ejercicio (art. 38 CE).

<sup>16</sup> Sobre sociedades civiles agrarias *vid.* KARRERA EGIALDE (2023).

<sup>17</sup> La STS de 22 de diciembre de 1988 manifiesta que «el art. 3.1 CC, proclama la aplicación del derecho atendiendo a las necesidades sociales de cada momento histórico, lo que ha permitido la creación de nuevos tipos o manifestaciones tanto de derechos reales, como de contratos, de lo cual son ejemplo la admitida distinción entre servidumbre de paso y *serventías*».

<sup>18</sup> Según RAMOS BLANCO (2020: 19-66), este tipo de consideraciones antropológicas, sociales, culturales, geográficas y económicas son fundamentales para comprender la particular configuración de las serventías y articular su régimen jurídico.

<sup>19</sup> En la doctrina así lo recalca también VAAMONDE FERNÁNDEZ (2003: 2280) y lo mantienen AFONSO RODRÍGUEZ y SÁNCHEZ JORDÁN (2015 y 2022).

<sup>20</sup> STSJ de Galicia de 24 de enero 2006. Actualmente, según la STSJ de Galicia de 27 de septiembre de 2012, «es de su esencia propia... la nota de comunidad, la titularidad común, comunidad de tipo germánico... y hoy recoge el art. 76 de la Ley de 2006». Esto significa que el terreno no pertenece individualmente a ninguno de los propietarios colindantes sino a la comunidad de usuarios; por eso, el artículo 81 LDCG habla de «copropietarios».

<sup>21</sup> AFONSO RODRÍGUEZ y SÁNCHEZ JORDÁN (2020: 52-53) manifiestan distinta opinión porque «difícilmente puede explicarse esta figura desconociendo o negando a sus partícipes la cotitularidad dominical (sin cuotas) del camino en que la misma consiste».

<sup>22</sup> La STSJ de Galicia de 22 de marzo de 2002 señalaba que, «desde un punto de vista jurídico, la serventía es un derecho de paso indivisible, sin asignación de cuotas, cuya titularidad corresponde en régimen de comunidad de uso y disfrute a los propietarios de las fincas que han cedido terreno para crearla y que se sirven de ella. Cuando la serventía se traza entre fincas colindantes, por la franja de la colindancia, los linderos de dichas fincas coinciden con los extremos o caja del camino de servicio». Aunque no necesariamente, porque el trazado puede atravesar las fincas afectada por su parte central y no por sus cabeceras o márgenes.

<sup>23</sup> Entendemos que hay que distinguir la «carga» real como una obligación directa de prestación vinculada a la propiedad, del «gravamen» real como la limitación impuesta por la existencia de otro derecho real sobre ese mismo bien. La configuración de la carga real, que

no estimamos aplicable a la serventía, impone una obligación «directa» al propietario del bien gravado de realizar una prestación «periódica» a favor del titular de la carga real. La naturaleza de la carga real se sitúa en una zona fronteriza entre los derechos reales y las obligaciones. En cambio, el gravamen real se presenta como una limitación impuesta a la propiedad como consecuencia de la existencia de un derecho real constituido convencionalmente y que implica una limitación en las facultades de uso, disfrute o disposición, otorgando derechos específicos al titular (en la serventía, la comunidad) del derecho real que lo origina.

<sup>24</sup> La STS 10 julio 1985 define la serventía como un «paso o camino constituido sobre terrenos de la propiedad particular de cada uno de los colindantes, teniendo éstos el derecho a usar, disfrutar y poseer en común, a los efectos del paso». Precisamente, esta definición subraya la «cotitularidad del uso» del camino por los colindantes.

<sup>25</sup> Para un análisis más detallado sobre la protección judicial de la serventía, puede consultarse AFONSO RODRÍGUEZ y SÁNCHEZ JORDÁN (2015: 295-310; 2020: 109-127).

<sup>26</sup> De hecho, la Ley gallega 7/1987, de 10 de noviembre, expresamente se refería al incompleto texto de la Compilación aprobada por la Ley 147/1963, de 2 de diciembre (BOE-A-1963-22615).

<sup>27</sup> Las denominadas agras conforman, entre varias fincas de distintos propietarios, una superficie rústica delimitada y distinguible *per se* por los peculiares muros que los circundan, que cuentan con una serventía (o camino) de agra para acceder a las mismas, distinta de la servidumbre de paso ordinaria. Por ello, en los casos en que hay o hubo *agra*, *agro* o *vilar*, se presume la existencia de serventía.

<sup>28</sup> Reprochando esta opción, RODRÍGUEZ MONTERO y RAMOS BLANCO (2015: 194) reseñan que «se introdujo con carácter totalmente novedoso y sin fundamento histórico o apoyo antropológico alguno que permitiese justificar esa nueva figura de serventía referida al ámbito geográfico galaico, pasando a partir de entonces a formar parte del supuesto acervo jurídico-consuetudinario gallego, y que más adelante se procedería a “sacralizar” legislativamente, colocándola junto a la realmente originaria figura de serventía (de agra o vilar)».

<sup>29</sup> Ley 2/2006, de 14 de junio, de Derecho Civil de Galicia, Capítulo VII, artículos 76 a 81. Desarrolla el escueto y confuso régimen de la serventía de la Ley 4/1995 en sus artículos 30 a 32.

<sup>30</sup> REBOLLEDO VARELA (1994, 1997 y 1999), LETE DEL RÍO (1995), DÍAZ MARTÍNEZ (1996), RODRÍGUEZ MONTERO (1996; 1997; 2000; 2001; 2003), DÍAZ FUENTES (1997, 2004 y 2006), ESPÍN ALBA (1999: 97-99), RODRÍGUEZ-GIGREY PÉREZ y CASTRO DÍAZ (2000), BOTANA TORRÓN (2003), LÓPEZ GRAÑA (2003), PICATOSTE BOBILLO (2008), MARTÍNEZ VARELA (2011), BUSTO LAGO (2000: 66-73; 2013: 639-664; y 2015: 270-280) y, especialmente, la edición de la memoria doctoral de RAMOS BLANCO (2020). El régimen legal y jurisprudencial gallego también se recoge y analiza por AFONSO RODRÍGUEZ y SÁNCHEZ JORDÁN (2022).

<sup>31</sup> BUSTO LAGO (2013: 647; y 2015: 272) lo reseña así: «El hecho de que sobre el terreno afecto a la *serventía* exista una copropiedad es el elemento que determina también que la naturaleza jurídica de la *serventía* no sea la de un derecho real sobre cosa ajena, sino la propia de una comunidad de naturaleza germánica, lo que determina aspectos fundamentales de su régimen jurídico como son los atinentes a su constitución y a la titularidad de los derechos de uso y disfrute, a su transmisión y a su extinción... Se asemeja substancialmente al propio de los elementos comunes en el régimen de la propiedad horizontal».

<sup>32</sup> Como costumbre antes de la Compilación consuetudinaria, SERRANO ALONSO (2000). Comentario extenso sobre el régimen consuetudinario vigente en RAMOS BLANCO (2020).

<sup>33</sup> Entre los últimos pronunciamientos de la jurisprudencia propia del territorio, SSAP de Asturias de 15 de septiembre, 25 de octubre y 5 de diciembre de 2023.

<sup>34</sup> Esta sentencia es crucial para clarificar la naturaleza jurídica de la serventía en Navarra, sus características, modos de constitución, derechos y obligaciones de los cotitulares, así como las causas de su extinción, consolidando su encaje dentro del Derecho foral navarro.

<sup>35</sup> Así lo recoge PÉREZ GALLEGU (2024), y lo acredita RAMOS BLANCO (2020) y está respaldada por la exhaustiva recopilación de jurisprudencia de este territorio realizada por RAMOS BLANCO (2020).

<sup>36</sup> Aludidas también por RAMOS BLANCO (2020).

<sup>37</sup> Los exhaustivos trabajos de AFONSO RODRÍGUEZ y SÁNCHEZ JORDÁN (2015 y 2022) se centran específicamente en el estudio del caso canario, junto a los elaborados por GARZÓN ORTEGA (2000) y PIÑATA BATISTA (2022). Asimismo, RAMOS BLANCO (2020) analiza el caso canario (jurisprudencia y doctrina) con especial énfasis.

*Trabajo recibido el 5 de mayo de 2025 y aceptado  
para su publicación el 25 de junio de 2025*