

NOTA INFORMATIVA A CLIENTES 2/2011:
LEY 8/2010, DE 2 DE DICIEMBRE, DE DERECHO CIVIL
PATRIMONIAL DE ARAGÓN.

Los días 22 de diciembre y 24 de enero de 2011, se publicó en el BOA y en el BOE, respectivamente, la Ley aragonesa 8/2010, de 2 de diciembre, de Derecho Civil Patrimonial. De conformidad con la Disposición Final Segunda, esta Ley ha entrado en vigor el día 1 de enero de 2011.

Con esta Ley se culmina la reformulación legislativa del Derecho civil de Aragón anunciada en la Compilación de Derecho civil de Aragón, previendo la Disposición Final Primera la obligación del Gobierno de Aragón de refundir, antes del 1 de enero de 2012, en un sólo texto, bajo la denominación de “Código del Derecho Foral de Aragón”, todas las leyes reguladoras del derecho civil aragonés.

Quedan derogados, los Libros III y IV (“Derecho de Bienes” y “Derecho de Obligaciones”, respectivamente) de la Compilación de Derecho civil de Aragón, regulados en un total de 11 artículos.

El **Título I de la Ley**, se refiere a las **relaciones de vecindad**. Sobre este aspecto, nos centraremos en la regulación que se hace de las relaciones de vecindad en las construcciones y en el régimen de las luces y las vistas.

La regulación de las **relaciones de vecindad en las construcciones** constituye una novedad, en tanto éstas no venían reguladas en la Compilación. El artículo 6 de la Ley establece que: *«Si fuere indispensable para construir o reparar algún edificio pasar materiales por finca ajena o colocar en ella andamios u otros objetos para la obra, el titular de esta finca está obligado a consentirlo, recibiendo la indemnización correspondiente al perjuicio que se le irroque»*. Por su parte, el artículo 7 faculta de forma amplia al condueño de una pared medianera para usar y

GAY CANO & PALACÍN RAMOS ABOGADOS, SOCIEDAD CIVIL PROFESIONAL

*La presente circular tiene carácter informativo y no constituye asesoramiento jurídico.
Reservados todos los derechos y/o transmisión por cualquier medio o sistema, salvo autorización expresa.*

GAY CANO
&
PALACÍN RAMOS
Abogados

aprovecharse de la misma, con el único límite de la facultad de uso de los demás condueños.

En relación con el **régimen de las luces y las vistas**, la Ley aclara y completa las normas contenidas en la Compilación. Como ya sucedía en la regulación anterior, que diverge de la regulación del Código Civil (siendo ésta más restrictiva respecto de la apertura huecos y ventanas), el artículo 9 de la Ley dispone que *“Tanto en pared propia, y a cualquier distancia de predio ajeno, como en pared medianera, pueden abrirse huecos para luces y vistas sin sujeción a dimensiones determinadas”*. Ello no obstante, el propietario sobre cuyo fundo recaen las luces o las vistas tiene derecho a edificar o construir sin sujeción a distancia alguna y como estime conveniente.

De esta forma, estas luces y vistas no son consideradas ni un derecho de quien las disfruta, ni tampoco una limitación para la propiedad vecina, cuyo titular podrá ejercitar todas las facultades dominicales como estime conveniente, con los límites genéricos del abuso del derecho y el ejercicio antisocial del mismo. De hecho, el artículo 14 de la Ley, reconoce la posibilidad de obstaculizar o limitar las vistas a espacios utilizados para la vida familiar o personal, aun sin necesidad de realizar obras que puedan considerarse edificación o construcción.

Por su parte, el **Título II de la Ley**, realiza una regulación profunda de las **servidumbres**, contenida en un total de 37 artículos, que sustituyen a los 4 artículos que contenía la Compilación. Esta regulación se lleva a cabo para evitar remisiones y la aplicabilidad supletoria del CC.

Las servidumbres son gravámenes impuestos sobre un inmueble en beneficio de otro perteneciente a distinto dueño. En caso de discrepancia sobre el contenido de la servidumbre, éste se fijará atendiendo *“al título, la posesión, los signos aparentes, las circunstancias de las fincas y la costumbre del lugar”* (artículo 20 de la Ley).

Así pues, la Ley otorga gran trascendencia a lo establecido en el título de constitución de la servidumbre. Sin embargo, existen una serie de

GAY CANO & PALACÍN RAMOS ABOGADOS, SOCIEDAD CIVIL PROFESIONAL

*La presente circular tiene carácter informativo y no constituye asesoramiento jurídico.
Reservados todos los derechos y/o transmisión por cualquier medio o sistema, salvo autorización expresa.*

GAY CANO
&
PALACÍN RAMOS
Abogados

disposiciones aplicables en los casos en que éste no regule determinados aspectos o incluso en defecto de título constitutivo de la servidumbre. Precisamente, una de ellas es la prevista en el artículo 22 de la Ley, relativa a la persona responsable de los gastos necesarios para el establecimiento, uso o conservación de la servidumbre. Pues bien, de conformidad con dicho artículo, las obras o trabajos pertinentes serán a cargo del titular de la finca dominante, y ello, salvo que la servidumbre también reporte utilidad al titular de la finca sirviente, en cuyo caso, este último también contribuirá a dichos gastos.

Por otra parte, también se posibilita, conforme al artículo 23 de la Ley, modificar el contenido de la servidumbre, facultad que se concede al propietario de la finca sirviente y a su costa, siempre que no disminuya el valor y utilidad de la servidumbre.

Respecto de la constitución de las servidumbres, los artículos 25 a 31 prevén varios modos para hacerlo: por voluntad de los titulares de ambas fincas, por la sola voluntad del propietario de la finca con carácter forzoso (cuando la Ley así lo prevea), por signo aparente de servidumbre entre dos fincas (cuando eran titularidad de un mismo propietario y se proceda a la enajenación de una de ellas) y por usucapión, es decir, por el mero transcurso del tiempo (en cuyo caso serán precisos diez años entre presentes y veinte entre ausentes).

La Ley regula en los artículos 41 a 45, dos de los supuestos en los que se permite la constitución forzosa: las **servidumbres de paso y las de acceso a red general**. De esta forma, el titular de la finca dominante podrá exigir tales servidumbres, pagando la correspondiente indemnización, cuando su finca esté enclavada entre otras ajenas, precisando paso a la vía pública y cuando ésta carezca de conexión a la red general de saneamiento o de suministro de servicios básicos, respectivamente.

Por último, el **Título III de la Ley** se refiere al **derecho de abolorio o de la saca**, que es el derecho de adquisición preferente que la Ley concede a determinados parientes en caso de enajenación de ciertos bienes a quien no sea pariente dentro del cuarto grado por línea de

GAY CANO & PALACÍN RAMOS ABOGADOS, SOCIEDAD CIVIL PROFESIONAL

*La presente circular tiene carácter informativo y no constituye asesoramiento jurídico.
Reservados todos los derechos y/o transmisión por cualquier medio o sistema, salvo autorización expresa.*

GAY CANO
&
PALACÍN RAMOS
Abogados

procedencia de la familia. A estos efectos, de conformidad con el artículo 53 de la Ley, son bienes de abolorio *“los inmuebles de naturaleza rústica y los edificios o parte de ellos, siempre que estén situados en Aragón y hayan permanecido en la familia durante las dos generaciones anteriores a la del enajenante”*.

Pues bien, el ejercicio de este derecho, tal y como indica el artículo 58 de la citada Ley se puede llevar a cabo a través de **tanteo**, en el caso de que se hubiese notificado al titular la pretensión de enajenar el bien, o de **retracto**, es decir, una vez perfeccionada la enajenación, en varios casos: si no se hubiese notificado el propósito de enajenar al titular, si la notificación hubiese sido incompleta, si la enajenación hubiese tenido condiciones diferentes a las notificadas o si se llevase a cabo antes del plazo de 30 días existentes para ejercitar el tanteo. En ambos casos, el titular del derecho de abolorio podrá adquirir el inmueble en las mismas condiciones que se pretendía enajenar o se había enajenado el bien. Ello no obstante, es importante reseñar que cabe la renuncia de este derecho.

Quedamos a vuestra disposición para cualquier ampliación o información adicional.

En Zaragoza, a 18 de marzo del año 2011.

GAY CANO & PALACÍN RAMOS ABOGADOS, SOCIEDAD CIVIL PROFESIONAL

*La presente circular tiene carácter informativo y no constituye asesoramiento jurídico.
Reservados todos los derechos y/o transmisión por cualquier medio o sistema, salvo autorización expresa.*