



Roj: **STS 4201/2025 - ECLI:ES:TS:2025:4201**

Id Cendoj: **28079110012025101325**

Órgano: **Tribunal Supremo. Sala de lo Civil**

Sede: **Madrid**

Sección: **1**

Fecha: **29/09/2025**

Nº de Recurso: **3823/2020**

Nº de Resolución: **1328/2025**

Procedimiento: **Recurso de casación**

Ponente: **MANUEL ALMENAR BELENGUER**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

TRIBUNAL SUPREMO

Sala de lo Civil

Sentencia núm. 1.328/2025

Fecha de sentencia: 29/09/2025

Tipo de procedimiento: CASACIÓN

Número del procedimiento: 3823/2020

Fallo/Acuerdo:

Fecha de Votación y Fallo: 23/09/2025

Ponente: Excmo. Sr. D. Manuel Almenar Belenguer

Procedencia: Audiencia Provincial de Logroño, Sección 1.^a

Letrado de la Administración de Justicia: Ilmo. Sr. D. Juan Manuel Ávila de Encío

Transcrito por: ACV

Nota:

CASACIÓN núm.: 3823/2020

Ponente: Excmo. Sr. D. Manuel Almenar Belenguer

Letrado de la Administración de Justicia: Ilmo. Sr. D. Juan Manuel Ávila de Encío

TRIBUNAL SUPREMO

Sala de lo Civil

Sentencia núm. 1328/2025

Excmas. Sras. y Excmos. Sres.

D.^a M.^a Ángeles Parra Lucán

D. José Luis Seoane Spiegelberg

D. Antonio García Martínez

D. Manuel Almenar Belenguer

D.^a Raquel Blázquez Martín

En Madrid, a 29 de septiembre de 2025.

Esta Sala ha visto el recurso de casación interpuesto contra la sentencia núm. 213/2020, de 30 de abril, dictada por la Sección 1.ª de la Audiencia Provincial de Logroño, en el rollo de apelación núm. 49/2019, derivado de los autos de juicio ordinario núm. 426/2016 del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción núm. 2 de Haro, sobre acción negatoria de servidumbre de vistas y de alero de tejado. Es parte recurrente D.ª Raquel, representada por la procuradora D.ª Marina López-Tarazona Arenas y bajo la dirección letrada de D. Igor Elorza Fernández, y parte recurrida D. Borja, representada por el procurador D. José Luis Pinto-Marabotto Ruiz y bajo la dirección letrada de D. Enrique Martínez Marcos.

Ha sido ponente el Excmo. Sr. D. Manuel Almenar Belenguer.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO. *Tramitación en primera instancia.*

1.-La procuradora D.ª Marina López-Tarazona Arenas, en nombre y representación de D.ª Raquel, interpuso demanda de juicio ordinario, contra D. Borja, en la que solicitaba se dictara sentencia:

«[...] por la que:

Estimando totalmente la demanda, se condene al demandado a cerrar las dos ventanas abiertas en la fachada Este del inmueble de su propiedad, así como a recortar la porción de alero de tejado de su edificación que sobresale de su fachada e invade la propiedad de la actora, debiendo realizar las obras necesarias, todo ello con expresa imposición de las costas causadas.»

2.-La demanda fue presentada el 1 de diciembre de 2016 y, repartida al Juzgado de Primera Instancia e Instrucción núm. 2 de Haro, se registró como procedimiento ordinario núm. 426/2016. Admitida a trámite, se procedió al emplazamiento de la parte demandada.

3.-La procuradora D.ª Eva María Labarga García, en representación de Borja, se personó y contestó a la demanda a medio de escrito en el que interesó que se dictara sentencia:

«mediante la que se tengan por desestimados todos y cada uno de los pedimentos contenidos en el suplico de la demanda formulada de adverso, puesto que el patio sigue siendo de propiedad pública, la acción negatoria de servidumbre ha prescrito por estar las ventanas en pared medianera; y en todo caso no se podrían cerrar las ventanas por prescripción de la acción para cerrarlas por llevar abiertas más de treinta años; todo ello con expresa condena en costas de la parte demandante».

4.-Tras seguirse los trámites correspondientes, la Magistrada-juez del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción núm. 2 de Haro dictó la sentencia 60/2017, de 16 de mayo, cuya parte dispositiva es como sigue:

«ESTIMO parcialmente la demanda interpuesta por Raquel representada por la Procuradora D.ª Marina López Tarazona Arenas contra Borja representado por la Procuradora D.ª Eva María Labarga García, y, en consecuencia:

Declaro que el inmueble propiedad de la demandante: Patio en Jurisdicción de Ezcaray (La Rioja), en la Aldea de Zaldierna, en la DIRECCION000, hoy en DIRECCION001; no está sujeto a servidumbre de luces y vistas ni de alero a favor de la parcela contigua propiedad de Borja: CASA, en el casco urbano de Ezcaray, en el DIRECCION002

Condeno a Borja a cerrar la ventana/balcón ubicado en la entrecubierta de la fachada este del edificio de su propiedad y, a recortar la porción de alero del tejado de su edificación que sobresale 30 cm en toda la longitud de su fachada (5,40 cm) hasta el límite de las propiedades de demandante y demandado

Absuelvo al demandado del resto de pretensiones ejercidas en su contra.

Cada parte abonará las costas causadas a su instancia y las comunes por mitad».

SEGUNDO. *Tramitación en segunda instancia.*

1.-La sentencia de primera instancia fue recurrida en apelación por la representación de D. Borja. La representación de D.ª Raquel se opuso al recurso e impugnó la sentencia. De dicha impugnación se dio traslado a la parte apelante, que se opuso a la misma.

2.-La resolución de este recurso correspondió a la Sección 1.ª de la Audiencia Provincial de Logroño, que incoó el recurso de apelación núm. 49/2019 en el que, previos los oportunos trámites, recayó sentencia núm. 213/2020, de 30 de abril, cuya parte dispositiva, literalmente copiada, dice:



«Que 1) debemos estimar y estimamos el recurso de apelación interpuesto por la procuradora de los tribunales D^a Eva María Labarga García, en nombre y representación de D. Borja , y 2) debemos desestimar y desestimamos la impugnación formulada por la procuradora de los tribunales D^a Marina López Tarazona Arenas, en nombre y representación de D^a Raquel , ambos contra la sentencia de fecha 16 de mayo de 2017, dictada por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción nº 2 de Haro (La Rioja), en autos de juicio declarativo ordinario en el mismo seguido al nº 426/2016, de que dimana el rollo de apelación nº 49/2019, revocando la sentencia recurrida, en cuanto estima parcialmente la demanda.

Debemos desestimar y desestimamos la demanda interpuesta por La procuradora de los tribunales D^a Marina López Tarazona Arenas, en nombre y representación de D^a Raquel , contra D. Borja , absolviendo a este de todas las pretensiones contra el mismo deducidas, imponiendo a la demandante las costas de la primera instancia.

No ha lugar a imponer las costas causadas por el recurso de apelación a ninguno de los litigantes.

Se imponen a la parte impugnante las costas por la impugnación causadas.»

TERCERO. *Interposición y tramitación del recurso de casación.*

1.-La procuradora D^a. Marina López-Tarazona Arenas, en representación de. D.^a Raquel , interpuso recurso de casación, que se fundamenta en el siguiente motivo:

«ÚNICO.- Infracción del artículo 7.1 del Código Civil y de la reiterada doctrina del Tribunal Supremo sobre la doctrina de los "actos propios".»

2.-La Sección 1.^a de la Audiencia Provincial de Logroño, tuvo por interpuesto el recurso de casación y acordó remitir las actuaciones a esta Sala Primera del Tribunal Supremo, con emplazamiento de las partes por término de treinta días.

3.-Recibidas las actuaciones y personadas las partes por medio de los procuradores mencionados en el encabezamiento, esta Sala dictó auto de 14 de septiembre de 2022, por el que se admitió el recurso y se acordó dar traslado a la parte recurrida personada para que formalizara su oposición.

4.-Previo el oportuno traslado, por la representación procesal de la parte recurrida, se presentó escrito de oposición al recurso formulado de contrario.

5.-Por providencia de 7 de julio de 2025 se designó nuevo ponente al que lo es en este acto y, al no solicitarse por todas las partes la celebración de vista pública, se señaló para votación y fallo el día 23 de septiembre de 2025, en que ha tenido lugar con el resultado que seguidamente se expresa.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- *Resumen de antecedentes.*

1.-Son antecedentes fácticos de interés para la resolución del recurso de casación, admitidos por las partes o acreditados por la prueba practicada, los siguientes:

i) D.^a Raquel es propietaria de las siguientes fincas, lindantes entre sí: (i) «Urbana.- Pajar en jurisdicción de Ezcaray, en la Aldea de Zaldierna, señalado con el DIRECCION001 . Inscripción.- Registro de la Propiedad de Santo Domingo de la Calzada, al tomo NUM000 , folio NUM001 , finca NUM002 [...] hoy según catastro consta de dos plantas, con una superficie construida en planta de 53 m2. Linda: [...] al frente o Este, calle; derecha entrando o Norte, el solar que se describe a continuación; izquierda o Sur, paso público; y fondo u Oeste, Borja y Luis Angel »; y (ii) Urbana.- Patio en jurisdicción de Escaray (La Rioja), en la Aldea de Zaldierna, en la DIRECCION000 , hoy en DIRECCION001 . Ocupa una superficie de unos 45 m2. Linda [...] Este o frente, calle; derecha entrando o Norte, calle y Victor Manuel ; izquierda o Sur, el pajar antes descrito; y fondo u Oeste, Victor Manuel y Borja . Inscripción.- Registro de la Propiedad de Santo Domingo de la Calzada, al tomo NUM003 , folio NUM004 , finca NUM005 ».

ii) D.^a Raquel adquirió ambas fincas por herencia de su padre, D. Jesus Miguel, mediante escritura de partición parcial de herencia otorgada en fecha 31 de octubre de 2002, por D.^a Lina y D.^a Raquel , D.^a Adela , D.^a Pura , D.^a Adelaida y D.^a Ana , ante la notaria Sra. Sorribes Gracia.

iii) Por su parte, D. Borja es dueño de finca urbana que se describe como «URBANA- CASA, en el caso urbano de EZCARAY (La Rioja), en el DIRECCION002 , que ocupa una superficie en suelo de 71 metros cuadrados y una superficie construida de 142 metros cuadrados y linda, derecha entrando, DIRECCION003 de Aida ; izquierda, DIRECCION004 de Don Victor Manuel ; fondo, DIRECCION001 de Raquel y frente la calle de su situación. Inscripción.- No consta.»



iv) En la pared de esta última casa que da al patio de la primera y tiene carácter privativo existen dos ventanas abiertas, con luces y vistas rectas sobre el patio, una en planta baja, de unas dimensiones 0,98x1,00 m, y otra en la entrecubierta, a una altura de 4,58 m, con forma de balcón con barandilla, de unas dimensiones de 0,90 x por 2,00 m, que sobrevuela unos 10 cm sobre el solar vecino. Asimismo, en la parte superior cuenta con un alero de unos 5,40 m de longitud, que invade el patio entre los 25 cm en su lado Sur y los 35 cm en su lado Norte.

v) Tanto la ventana sita en la planta entrecubierta como el alero se ejecutaron con ocasión de las obras de reforma de la casa realizada en el año 1991. Por el contrario, la ventana de la planta baja puede calificarse «de origen», se encuentra en un hueco con una antigüedad de aproximadamente 100 años, sin que se haya acreditado si experimentó alguna modificación o ampliación a raíz de estas obras.

vi) En octubre de 2015, D.^a Raquel presentó solicitud de conciliación, que dio lugar a la incoación por el Juzgado de Paz de Santo Domingo de la Calzada del expediente núm. 19/2015, en el que, con fecha 18 de noviembre de 2015, se celebró el acto sin avenencia, Más concretamente, tras la ratificación de la actora en el contenido de la papeleta de conciliación, el acto se desarrolló en los siguientes términos:

«Concedida la palabra al conciliado por éste se manifiesta los siguiente: Que sí que reconoce que no tiene derecho a tener ese alero de tejado y las dos ventanas objeto del procedimiento. Que se compromete a su eliminación en un momento futuro con las condiciones que el elija. Dicha condición es que se edifique en la parte trasera de su casa.

Concedida la palabra al conciliante por éste se manifiesta que no está de acuerdo porque no acepta la condición interpuesta de contrario.

Concedida la palabra al conciliante por éste se manifiesta que no tiene nada más que añadir.

No habiendo avenencia entre las partes, por el Secretario Judicial se procuró averirlos, no pudiendo conseguirlo por lo que se dio el acto por terminado SIN AVENENCIA.»

2.-Con fecha 2 de diciembre de 2016, D.^a Raquel presentó demanda en la que, en su condición de propietaria del referido patio, ejercitaba una acción negatoria de servidumbre de vistas y de alero de tejado, contra D. Borja . En síntesis, solicitaba que se dictara sentencia por la que se condenara al demandado a cerrar las dos ventanas abiertas en la fachada Este del inmueble de su propiedad y a recortar la porción de alero que invade la propiedad de la actora, realizando las obras necesarias para ello.

3.-El demandado se opuso a la demanda e interesó su desestimación por los siguientes argumentos: (i) falta de legitimación activa de la actora, al no ostentar la propiedad del bien inmueble que dice de su pertenencia, dado que el patio es de dominio público; (ii) la pared de la casa del demandado que linda con el patio tiene carácter medianero y no privativo; (iii) las dos ventanas, al igual que el alero, existen en la pared desde la construcción originaria de la casa, que fue objeto de una reforma en los años 1991/1992, en la que la que se ubicaba en la entrecubierta se convirtió en balcón; (iv) subsidiariamente, para el caso de que la actora acredite la propiedad del patio, alega que la acción negatoria de servidumbre ha prescrito y el demandado ha adquirido el derecho de luces de vistas y de alero, al haber transcurrido el plazo legalmente establecido desde que se efectuaron las obras y se formuló la demanda de conciliación.

4.-La sentencia de primera instancia estima parcialmente la demanda, declara que el patio sito en DIRECCION001 , no está sujeto a servidumbre de luces y vistas ni de alero a favor de la parcela contigua, propiedad de D. Borja , y condena al demandado a cerrar la ventana/balcón ubicada en la entrecubierta de la fachada Este del edificio de su propiedad y a recortar la porción de alero del tejado de su edificación que sobresale 30 cm en toda la longitud de su fachada (5,40 m).

En resumen, a la luz de la prueba practicada, la sentencia considera acreditado que D.^a Raquel es propietaria de la zona controvertida (patio), que la pared en cuestión no es medianera sino privativa del demandado, y que, así como la ventana de planta baja puede calificarse de «origen», ejecutada a la vez que el edificio y, por tanto, hace más de 100 años, sin que conste que se alteraran sus dimensiones, no sucede lo mismo con la ventana de la entrecubierta (con una puerta balconera de dos hojas practicables de madera y una barandilla de madera), cuya apertura y construcción puede situarse en las obras llevadas a cabo en 1991, ni con el alero, que invade la propiedad de la actora en unos 30 cm en toda su longitud y existe desde el fin de la rehabilitación del edificio, en 1991.

Con estas premisas, la sentencia declara prescrita la acción negatoria de servidumbre luces y vistas respecto a la ventana de la planta baja, pero no así en cuanto a la ventana de la entrecubierta ni a la servidumbre de alero, puesto que, tratándose de servidumbres negativas, no puede «ser adquirida por prescripción más que cuando haya transcurrido el tiempo establecido computado desde la ejecución de algún acto obstativo es decir, desde la realización de un acto frente al dueño del predio sirviente impidiéndole la conducta en que la servidumbre

consiste (arts. 537 y 538 del CC); de forma que no constando en el proceso la existencia de un acto formal obstativo por parte del dueño del predio presuntamente dominante (el propio demandado), difícilmente puede hablarse de una posible prescripción adquisitiva del derecho a favor del demandado; y, procede su condena a cerrar la ventana/balcón ubicada en la entrecubierta de la fachada este del edificio de su propiedad» (sic).

5.-La parte demandada formuló recurso de apelación contra la mencionada sentencia, al que se opuso la demandante, que a su vez impugnó dicha resolución.

La Audiencia estimó íntegramente el recurso de apelación y desestimó la impugnación, con imposición de las costas de primera instancia a la parte demandante.

Resumidamente, tras rechazar que la sentencia de primera instancia incurra en incongruencia, la Audiencia asume la valoración de la prueba realizada por la Juzgadora a *quo* acerca de la propiedad del patio y pasa a analizar la naturaleza de las servidumbres de luces y vistas (respecto a la ventana/balcón de la entrecubierta) y de alero, como presupuesto para abordar la prescripción adquisitiva que invoca el apelante.

Así, la Audiencia trae a colación la doctrina jurisprudencial sobre la clasificación legal de las servidumbres en positivas y negativas (art. 533 CC) y el carácter negativo o positivo de la servidumbre de luces y vistas -en el primer caso, cuando los huecos se han abierto sobre pared propia, y en el segundo cuando se abren en pared ajena o medianera o revisten la forma de balcones con voladizo-.

Conforme a esta doctrina, la Audiencia razona que tanto en el caso del balcón de la planta entrecubierta como del alero de la pared del inmueble del demandado la servidumbre sería positiva, continua y aparente, por lo que, de acuerdo con el art. 538 CC, el tiempo para su adquisición por prescripción comenzaría a contarse desde el día en que el dueño del predio dominante, o el que haya aprovechado la servidumbre, hubiera empezado a ejercerla sobre el predio sirviente, esto es, desde la finalización de la obra de remodelación, el día 30 de julio de 1991. Al haber transcurrido más de 24 años entre esta fecha y hasta la presentación de la demanda de conciliación el 20 de octubre de 2015 y la celebración del acto de conciliación sin avenencia, el demandado habría adquirido por prescripción el derecho de servidumbre.

Por el contrario, desestima la impugnación formulada por la demandante, al considerar que la parte demandada acredita la existencia de la ventana en planta baja desde la construcción del edificio, sin que la actora haya demostrado que, como afirma, se trataba de un simple hueco o ventana de reglamento, de 30x30 cm, que fue modificada (ampliada) en la remodelación acaecida en 1991. Por tanto, transcurridos más de 30 años desde la apertura de la ventana hasta la demanda de conciliación, la acción negatoria de servidumbre deducida respecto a la ventana de la planta baja del inmueble del demandado había prescrito al momento de ser ejercitada, según lo establecido en el art. 1963 CC.

6.-La parte demandante interpone recurso de casación, que fundamenta en un único motivo.

SEGUNDO.- *Motivo único del recurso de casación.*

1.-Formulación del motivo. Al amparo del art. 477.2.3º LEC, se denuncia la infracción del art. 7.1 del Código Civil y de la reiterada doctrina del Tribunal Supremo sobre la doctrina de los «actos propios», contenida en las sentencias de 10 de mayo de 1995, 10 de julio de 1997, 9 de marzo de 2012 y 26 de abril de 2018.

En el desarrollo del motivo se argumenta que, en el acto de conciliación celebrado el 28 de noviembre de 2015, D. Borja reconoció expresamente que no tenía derecho a «ese alero de tejado y las dos ventanas objeto de procedimiento» y se comprometió a «su eliminación en un momento futuro con las condiciones que el elija. Dicha condición es que se edifique en la parte trasera de su casa». Con dicha manifestación creó una confianza jurídicamente protegible respecto a una determinada situación inequívoca (como es la falta de derecho a tener las dos ventanas y un alero de tejado en la fachada de su edificio) e indujo a la demandante a obrar en un determinado sentido (ejercitando las oportunas acciones legales para su eliminación, ya que éste no lo hacía de forma voluntaria e incondicionada).

Sin embargo, en el escrito de contestación a la demanda, actuando ya como demandado, olvidó lo que había reconocido anteriormente en sede judicial y se opuso a la demanda, adujo la falta de legitimación activa sobre la base de que el patio era de dominio público, y sostuvo que las dos ventanas existen desde la construcción originaria de la casa que fue objeto de una reforma en el año 1991/1992 que supuso la conversión de una de las ventanas en balcón y antes de la cual ya existía el alero, que, como la ventana y el balcón se encuentra en pared medianera, para después, con carácter subsidiario, alegar que la acción negatoria de servidumbre había prescrito y el demandado había adquirido el derecho de luces y vistas y de alero.

Tal actuación es contraria a la doctrina de los actos propios que, como afirma la jurisprudencia, tiene su fundamento en la protección de la confianza y en el principio de la buena fe, e impone un deber de coherencia y limita la libertad de actuación cuando tales actos han creado una situación jurídica que hace la conducta

anterior incompatible con la nueva pretensión, como aquí sucede; incompatibilidad que, de conformidad con el art. 7.1 CC, debe resolverse en favor de la primera.

2.- El art. 7.1 del Código Civil : el principio de buena fe y los «actos propios».

La sentencia 674/2023, de 5 de mayo, cuyo contenido reitera la más reciente sentencia 863/2025, de 29 de mayo, repasa la doctrina de la sala sobre el ejercicio de los derechos con arreglo a las exigencias de la buena fe y la doctrina de los actos propios:

«1.- El art. 7.1 del CC establece que "los derechos deberán ejercitarse conforme a las exigencias de la buena fe".

»La doctrina y la jurisprudencia han elaborado una serie de supuestos típicos, que encierran un desleal ejercicio de los derechos subjetivos, al margen de los postulados de la buena fe, en tanto en cuanto veda ir en contra de los actos propios (sentencias 320/2020, de 18 de junio; 63/2021, de 9 de febrero o 386/2021, de 7 de junio, entre otras muchas), es incompatible con el retraso desleal en el ejercicio de los derechos (sentencias 769/2010, de 3 diciembre; 872/2011, de 12 de diciembre y 634/2018, de 14 de noviembre, entre otras), es contraria a abusar de la nulidad por motivos formales, cuando se cumple o se acepta conscientemente el negocio jurídico que adolece de un defecto de tal clase (sentencias de 12 de diciembre de 1985 y 23 de mayo de 1987), o exige la observancia de la regla "tu quoque", según la cual no debe admitirse la invocación de las reglas jurídicas por el mismo sujeto que las despreció o no cabe imputar a otro una conducta en la que la propia parte ha incurrido (sentencias 104/1995, de 17 febrero; 489/2010, de 15 de julio o 120/2020, de 20 de febrero), entre otras manifestaciones al respecto.

»2.- Nuestro Tribunal Constitucional, ya en las primeras sentencias, como la 120/1983, de 15 de diciembre y la 6/1988, de 21 de enero, ha reconocido la virtualidad de dicho principio en el ejercicio de los derechos fundamentales. Así, en el fundamento de derecho 2 de la primera de las precitadas resoluciones, reconoció la vigencia de "[...] lo previsto en el artículo 7.1 del Código Civil en orden al ejercicio de todos los derechos -de los constitucionales también- conforme a las exigencias de la buena fe"; y, en el fundamento jurídico 7, de la segunda de las precitadas sentencias, se declaró que "[...] el fraude, la deslealtad o la conducta realizada con abuso de confianza no podrían buscar amparo bajo norma constitucional declarativa de derecho alguno".

»Las sentencias del Tribunal Constitucional 108/1985, de 8 de octubre; 198/1987, de 14 de diciembre o más recientemente 60/2017, de 22 de mayo y 165/2020, de 16 de noviembre, entre otras, reconocen que el derecho a la tutela judicial efectiva del art. 24.1 CE se debe ejercitar también con sujeción al principio de la buena fe.

»El Tribunal Europeo de Derechos Humanos (TEDH) de la misma manera valora que, en el ejercicio de los derechos fundamentales, se haya actuado con sujeción a las exigencias de la buena fe (SSTEDH de 21 de enero de 1999, caso Fressoz y Roire c. Francia, § 54 ; de 20 de mayo de 1999, caso Bladet Tromsø y Stensaas c. Noruega, § 68 ; de 10 de diciembre de 2007, caso Stoll c. Suiza, § 141; de 8 de enero de 2008, caso Saygılı y otros c. Turquía, § 38 , o de 29 de julio de 2008, caso Flux c. Moldavia, § 29).

»3.- En definitiva, actuar conforme a los requerimientos derivados de la buena fe, dentro de los cuales se podría incluir no abusar del derecho, exige no hacerlo en contra de la confianza suscitada en la otra parte; ser coherente con la propia conducta por imperativos éticos; y no ejercitar de forma desleal los derechos subjetivos. Las actuaciones sin sujetarse a dicho principio no generan una mera sanción moral por la conducta desencadenada, sino indiscutibles consecuencias jurídicas sobre el ejercicio de los derechos, incluso la desestimación de las pretensiones ejercitadas (sentencia 578/2021, de 27 de julio).

»4.- En este marco, la jurisprudencia de esta sala ha subrayado la vinculación entre la regla general de la buena fe, la doctrina de los actos propios y el principio de confianza legítima. En particular, hemos declarado reiteradamente que la doctrina de los actos propios constituye un principio general del derecho que veda ir contra los propios actos (nemo potest contra proprium actum venire) como límite al ejercicio de un derecho subjetivo o de una facultad (sentencias de 9 mayo 2000 y 21 mayo 2001). La sentencia de 19 febrero 2010, reiterada por la núm. 335/2013, de 7 de mayo, sintetiza esta doctrina en estos términos:

»"El principio de los actos propios implica una actuación "con plena conciencia de crear, definir, fijar, modificar, extinguir o esclarecer una determinada situación jurídica, para lo cual es insoslayable el carácter concluyente e indubitado, con plena significación inequívoca del mismo, de tal modo que entre la conducta anterior y la pretensión actual exista una incompatibilidad o contradicción..." así se expresan las sentencias de 9 de mayo de 2000 y 21 de mayo de 2001. Y añade la de 22 de octubre de 2002 que "la doctrina que veda ir contra los propios actos se refiere a actos idóneos para revelar una vinculación jurídica". A su vez, precisan las de 16 de febrero de 2005 y 16 de enero de 2006 que "no ejerce su influencia en el área del negocio jurídico, sino que tiene sustantividad propia, asentada en el principio de la buena fe". "Significa, en definitiva -concluye la sentencia de 2 de octubre de 2007- que quien crea en una persona una confianza en una determinada situación aparente

e induce por ello a otra persona a obrar en un determinado sentido, sobre la base en la que ha confiado, no puede además pretender que aquella situación era ficticia y que lo que debe prevalecer es la situación real".

»La sentencia 529/2011, de 1 de julio, compendia, a su vez, la jurisprudencia sobre esta doctrina y su aplicación prudente:

»"Entra este motivo en la doctrina de los actos propios, que tanta jurisprudencia ha provocado y cuya aplicación, en orden a la creación de un derecho o a la producción de una vinculación jurídica, debe ser muy segura y ciertamente cautelosa. "Actuaciones que por su trascendencia integran convención y causan estado, dice la sentencia de 19 de mayo 1998, "aquéllos cuya realización vaya encaminada a crear, modificar o extinguir algún derecho... y ha de ser concluyente e indubitado y de carácter inequívoco" añade la de 3 de febrero de 1999, "precisa para su aplicación la observancia de un comportamiento (hechos, actos) con plena conciencia de crear, definir, fijar, modificar, extinguir o esclarecer una determinada situación jurídica", expresan las de 9 de mayo de 2000 y 21 de mayo de 2001, "actos idóneos para relevar una vinculación jurídica" precisa la de 22 de octubre de 2002; "no ejerce influencia en el área del negocio jurídico... exige que los actos de una persona que pueden tener relevancia en el campo jurídico marcan los realizados en un devenir, lo que significa que en ningún caso pueden contradecir a los anteriores provocando una situación de incertidumbre que desconcierta a terceros afectados por los mismos y que rompe el principio de buena fe determinado en el artículo 7.1 del Código civil" dicen las sentencias de 16 de febrero de 2005 y 16 de enero de 2006. Cuya doctrina, con parecidas palabras, se reitera en las sentencias de 17 de 2006 que recoge una extensa cita de sentencias anteriores, de 2 de octubre de 2007 que "el acto sea concluyente e indubitado", de 31 de octubre de 2007: "actos inequívocos y definitivos" y 19 de febrero de 2010".

»En las recientes sentencias de esta sala 320/2020, de 18 de junio, y 300/2022, de 7 de abril, hemos insistido también en la vinculación de esta doctrina con el principio de confianza legítima:

»"La doctrina de los actos propios tiene su último fundamento en la protección de la confianza y en el principio de la buena fe, que impone un deber de coherencia y limita la libertad de actuación cuando se han creado expectativas razonables (SSTS de 9 de diciembre de 2010 y 547/2012, de 25 de febrero de 2013). El principio de que nadie puede ir contra sus propios actos solo tiene aplicación cuando lo realizado se oponga a los actos que previamente hubieren creado una situación o relación de derecho que no podía ser alterada unilateralmente por quien se hallaba obligado a respetarla (SSTS 9 de diciembre de 2010, RC n.º 1433/2006, 7 de diciembre de 2010, RC n.º 258/2007). Como afirmamos en la sentencia de 25 de febrero de 2013, [...], dicha doctrina "significa, en definitiva, que quien crea en una persona una confianza en una determinada situación aparente y la induce por ello a obrar en un determinado sentido, sobre la base en la que ha confiado, no puede pretender que aquella situación era ficticia y que lo que debe prevalecer es la situación real".

Asimismo, en la sentencia 1619/2024, de 3 de diciembre, en relación con el concepto y relevancia jurídica de los actos propios, decíamos:

»Conforme a la jurisprudencia, solo podrán merecer la consideración de actos propios «aquellos que, por su carácter trascendental o por constituir convención, causan estado, definen de forma inalterable la situación jurídica de su autor o aquellos que vayan encaminados a crear, modificar o extinguir algún derecho, lo que no puede predicarse en los supuestos de error, ignorancia, conocimiento equivocado o mera tolerancia» (STS 848/2005, de 27 de octubre)

»En cuanto a la relevancia jurídica de los actos propios, existe una jurisprudencia muy consolidada, reiterada en las sentencias 540/2020, de 19 de octubre, y 462/2021, de 29 de junio.

»Estas sentencias parten de la consideración de que «actúa contra la buena fe quien contradice sin razón objetiva su conducta anterior sobre la que la otra parte ha fundado su confianza legítima». Y recuerdan que «[l]a regla jurídica según la cual no puede venirse contra los propios actos, negando todo efecto jurídico a la conducta contraria, se asienta en la buena fe o, dicho de otra manera, en la protección a la confianza que el acto o conducta de una persona suscita objetivamente en otra o en otras. El módulo regulador es la objetividad, o sea, el entendimiento o significado que de acuerdo con los criterios generales del obrar en el tráfico jurídico ha de dársele a tal acto o conducta». De tal forma que, «el centro de gravedad de la regla no reside en la voluntad de su autor, sino en la confianza generada en terceros, ni se trata en tal regla de ver una manifestación del valor de una declaración de voluntad negocial manifestada por hechos o actos concluyentes. No es la regla una derivación de la doctrina del negocio jurídico, sino que tiene una sustantividad propia, asentada en el principio de buena fe» (STS 643/2023, de 19 de junio).

»Y en la sentencia 552/2008, de 17 de junio, advertimos que no cabe atribuir a esa regla (prohibición de actuar contra los actos propios) una extensión desmesurada.».

En este sentido, la sentencia del Tribunal Constitucional 73/1988, de 21 de abril, ya advertía:

«la llamada doctrina de los actos propios o regla que decreta la inadmisibilidad de venire contra factum proprium surgida originariamente en el ámbito del Derecho privado, significa la vinculación del autor de una declaración de voluntad generalmente de carácter tácito al sentido objetivo de la misma y la imposibilidad de adoptar después un comportamiento contradictorio, lo que encuentra su fundamento último en la protección que objetivamente requiere la confianza que fundadamente se puede haber depositado en el comportamiento ajeno y la regla de la buena fe que impone el deber de coherencia en el comportamiento y limita por ello el ejercicio de los derechos objetivos».

3.- Por lo que se refiere a la naturaleza o requisitos que debe reunir la actuación para afirmar la existencia de un «acto propio», la sentencia de esta sala 60/2013, de 3 de diciembre, sintetizaba:

«La doctrina que se invoca constituye un principio general de derecho que veda ir contra los propios actos (*nemo potest contra proprium actum venire*) como límite al ejercicio de un derecho subjetivo o de una facultad: así se expresan las sentencias de 9 mayo 2000 y 21 mayo 2001. Se refiere a actos idóneos para revelar una vinculación jurídica, dice la sentencia de 22 octubre 2002, la cual reitera lo que había dicho la de 25 octubre 2000 en el sentido de que tiene su fundamento en la buena fe y en la protección de la confianza que la conducta produce; confianza que también destacan las sentencias del 16 febrero 2005 y 16 enero 2006 así como que es doctrina asentada en el principio de la buena fe; fundamento en el que insiste la sentencia de 17 octubre 2006. Lo que reiteran sentencias posteriores, como las de 2 octubre de 2007, 31 octubre 2007, 19 enero 2010 y 1 de julio de 2011; esta última destaca, además de reiterar todo lo anterior, que implica una vinculación jurídica, debe ser muy segura y ciertamente cautelosa».

Y la sentencia 430/2011, de 21 de junio, precisa en relación con este extremo que, según pacífica jurisprudencia:

«[...] la doctrina de los actos propios, con fundamento en la protección de la confianza y la regla de la buena fe, se formula en el sentido de que "quien crea en una persona una confianza en una determinada situación aparente y la induce por ello a obrar en un determinado sentido, sobre la base en la que ha confiado, no puede además pretender que aquella situación era ficticia y que lo que debe prevalecer es la situación real" (SSTS 12-3-08 y 21-4-06), exigiéndose que tales actos sean expresión inequívoca del consentimiento (SSTS 7-6-10, 20-10-05 y 22-1-97) o que resulten inequívocos, no procediendo su alegación cuando los actos están viciados por error o conocimiento equivocado (SSTS 8-5-06 y 21-1-95), de modo que debe constatarse la incompatibilidad o contradicción entre la conducta precedente y la actual (SSTS 25-3-07 y 30-1-99) y no ha de existir ningún margen de error por haber actuado el sujeto con plena conciencia para producir o modificar un derecho (SSTS 12-7-97 y 27-1-96).».

Por tanto, no cualquier acto puede ser calificado como «acto propio», sujeto a los principios apuntados, sino que es preciso que se trate de actos vinculantes, que causen estado, en el sentido de dirigirse a crear, definir, fijar, modificar o extinguir, sin ninguna duda, una precisada situación jurídica afectante a su autor, ocasionando incompatibilidad o contradicción entre la conducta precedente y la actual (sentencia 147/2012, de 9 de marzo, entre otras muchas). Además, el acto debe estar revestido de cierta solemnidad, ser expreso, no ambiguo y perfectamente delimitado, definiendo de forma inequívoca la intención y situación del que lo realiza, lo que excluye los supuestos en que hay error, ignorancia, conocimiento equivocado o mera tolerancia (sentencia de 31 de enero de 1995).

4.- Decisión de la sala. El motivo debe ser desestimado por las razones que a continuación se exponen.

En el supuesto que nos ocupa, la actuación que se atribuye al demandado D. Borja no puede calificarse como «acto propio». No se discute que, en el acto de conciliación celebrado entre las partes el 28 de noviembre de 2015, en el Juzgado de Paz de Santo Domingo de la Calzada, el demandado manifestó que «reconoce que no tiene derecho a tener ese alero de tejado y las dos ventanas objeto del procedimiento», afirmación de la que se desdijo al contestar a la demanda, en cuyo trámite sostuvo precisamente lo contrario, es decir, que tenía derecho a la servidumbre de luces y vistas a través de las dos ventanas abiertas sobre la finca colindante y a la servidumbre de alero que invadía el vuelo de la misma.

Ciertamente, la manifestación vertida en el acto de conciliación, en abstracto, podría ser adecuada o suficiente para generar en la contraparte la idea de que el conciliado admitía que no ostentaba derecho alguno a abrir los huecos e instalar el alero en las condiciones en que lo hizo. Pero, por sí sola y teniendo en cuenta que, sin solución de continuidad, el conciliado hace una oferta que no es aceptada por la conciliante, de modo que el acto termina sin avenencia, no puede calificarse como idónea para causar estado o definir una situación o relación jurídica, entendida como renuncia definitiva a un eventual derecho.

La solución sería distinta si la hoy demandante hubiera aceptado o se hubiera llegado a un acuerdo, en cuyo caso, de acuerdo con el art. 147 de la Ley 15/2015, de 2 de julio, de la Jurisdicción Voluntaria, tendría el valor y



eficacia de un convenio consignado en documento público y solemne, sería vinculante para las partes y llevaría aparejada ejecución. Pero no fue así, por lo que, en realidad, la expresión debe interpretarse en el marco de una propuesta o trato previo que no llegó a materializarse y que, en consecuencia, no despliega efecto alguno, más allá de expresar una opinión o, incluso, la convicción interna sobre su posición.

A mayor abundamiento, por un lado, el que indicara que reconocía que no tenía derecho, no implica ni se puede interpretar como una renuncia al que pudiera corresponderle por ley (léase la usucapión o prescripción adquisitiva), o, incluso, a la posibilidad de invocar la prescripción de la acción negatoria que pudiera ejercitarse de adverso; y, por otro lado, tampoco supone que aceptase que la otra parte tenía un derecho a cerrar las ventanas o retranquear el alero, a salvo que procediera a edificar en el patio.

Al no poder hablar de un acto propio del demandado, la referencia al art. 7.1 CC y a la doctrina expuesta carece de aplicación, lo que comporta la desestimación del motivo de recurso.

TERCERO.- Costas y depósito.

1.-La desestimación del recurso de casación determina la imposición a la recurrente de las costas procesales devengadas, conforme al art. 398.1, en relación con el art. 394.1, ambos de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

2.-La desestimación del recurso comporta igualmente la pérdida del depósito constituido para la formulación del recurso de casación, de acuerdo con la disposición adicional 15ª, apartado 9, LOPJ.

FALLO

Por todo lo expuesto, en nombre del Rey y por la autoridad que le confiere la Constitución, esta sala ha decidido

1.º-Desestimar el recurso de casación interpuesto por D.ª Raquel, representada por la procuradora D.ª Marina López-Tarazona Arenas, contra la sentencia núm. 213/2020, de 30 de abril, dictada por la Sección 1.ª de la Audiencia Provincial de Logroño, en el rollo de apelación núm. 49/2019.

2.º-Imponer a la recurrente las costas procesales causadas por el recurso de casación.

3.º-Ordenar la pérdida del depósito constituido para la interposición del recurso de casación.

Líbrese al mencionado tribunal la certificación correspondiente, con devolución de los autos y del rollo de Sala.

Notifíquese esta resolución a las partes e insértese en la colección legislativa.

Así se acuerda y firma.