

DRET REAL D'APROFITAMENT PARCIAL I PACTES DE NO-COMPETÈNCIA¹

Susana Navas Navarro
Professora titular de dret civil
Universitat Autònoma de Barcelona

1. FINALITATS DEL DRET REAL D'APROFITAMENT PARCIAL

La Llei 5/2006, de 10 de maig, del llibre cinquè del Codi civil de Catalunya, relatiu als drets reals,² ha regulat en els articles 563-1 a 563-4 el dret real d'aprofitament parcial.³ La constitució d'aquest dret real limitat pot obeir a diferents motius, com la mera intenció liberal del constituent de voler afavorir una persona concreta, que serà la titular del dret real, o a raons ideals o intel·lectuals, com ara la defensa del medi ambient.⁴ A més, pot tenir les finalitats més diverses,⁵ com ara la finalitat de custòdia del territori,⁶ la de garantir el compliment d'una obligació, la de resoldre determinats conflictes que es poden generar en el

1. Aquest treball s'emmarca en l'activitat del Grup de Dret Civil UB-UAB (2005 SGR 00759), l'investigador principal del qual és el professor Ferran Badosa Coll i el qual està finançat en el marc del III Pla de Recerca de Catalunya. Agraïxo la revisió del text feta per Ferran Hurtado, advocat i professor associat de dret civil a la Universitat Autònoma de Barcelona.

2. DOGC, núm. 4640, de 24 de maig de 2006; correcció d'errades, DOGC, núm. 4655, de 15 de juny de 2006. La forma abreujada d'aquesta llei és CCCat.

3. Vegeu la configuració jurídica d'aquest dret real limitat a Susana NAVAS NAVARRO, *El derecho real de aprovechamiento parcial*, Madrid, Cuadernos de Derecho Registral, 2007, p. 124-200.

4. En aquest mateix sentit, vegeu, per al dret alemany, Detlev JOOST, *Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch*, vol. VI, *Sachenrecht*, Munic, C. H. Beck, 2004, p. 1639, núm. 4. D'altra banda, els motius dels particulars respecte de la constitució d'un dret real d'aprofitament parcial són diferents segons que aquesta constitució tingui caràcter oneros o gratuït.

5. L'exposició de motius de la Llei 5/2006 el descriu com a «autèntic calaix de sastre d'aprofitaments diversos [...]».

6. En relació amb el tema de la custòdia del territori, vegeu Susana NAVAS NAVARRO, «Recursos naturales, valores culturales y contrato de custodia del territorio», *La Notaria*, núm. 35-36 (novembre-desembre 2006), p. 25-45.

si de les relacions de veïnatge, la d'atribuir eficàcia real a determinats pactes de no-competència i altres finalitats que els particulars creguin adient assolir mitjançant la constitució d'aquest dret. En definitiva, es tracta d'aprofitaments parcials⁷ que es constitueixen a favor d'una persona i que són compatibles amb els aprofitaments del mateix bé⁸ dels quals pot gaudir tant el seu propietari com el titular d'un dret real sobre el bé que el legitimi per a la constitució d'un dret real d'aprofitament parcial (art. 563-2.1 CCCat). En aquest treball, ens centrarem en una finalitat concreta: els *pactes de no-competència*.

2. PACTES DE NO-COMPETÈNCIA. GRUPS DE SUPÒSITS

2.1. La constitució d'un dret real d'aprofitament parcial permet donar solució a les necessitats que genera el desenvolupament econòmic i industrial. Això fa que la tradicional servitud personal presenti una nova dimensió que va més enllà de l'àmbit agrari i rural on va néixer.⁹ En aquest sentit, es pot recórrer

7. En aquest punt, és necessari posar en relleu l'ús indistint que fa el legislador català de les expressions «dret real d'aprofitament parcial», en singular, i «drets reals d'aprofitaments parcials», en plural. Aquest aspecte es fa més palès quan es compara amb la terminologia emprada pel mateix legislador quan ha de designar altres drets reals limitats. Al nostre parer, el legislador català no ha distingit acuradament entre els diferents aprofitaments que es poden extreure d'un bé i el dret real d'aprofitament parcial com a categoria genèrica o com a «tipus» aplicable a qualsevol aprofitament parcial (respecte a aquesta qüestió, vegeu Susana NAVAS NAVARRO, *El derecho real*, p. 89 i 105-106).

8. L'art. 563-1 CCCat limita l'aprofitament de què es gaudeix als aprofitaments d'una finca. La raó d'aquesta limitació es troba en el model en el qual es va inspirar el legislador català quan es va proposar regular el dret real d'aprofitament parcial. Es tractava de la Llei 394 de la Compilació navarresa (Llei 1/1973, d'1 de març [BOE, núm. 57-63, de 7, 8, 9, 10, 12, 13 i 14 de març de 1973; correcció d'errades, BOE, núm. 129, de 30 de maig de 1974]), on s'adverteix que «no son servidumbres: 2) los derechos de uso o aprovechamiento establecidos a favor de una persona sobre finca ajena, con independencia de toda relación entre predios [...]». Malgrat el tenor literal d'aquest precepte, la Compilació navarresa no és conseqüent i quan regula aquest dret real limitat fa referència indistintament tant a «finca» com a «cosa aliena». És més, la Llei 423.1 exigeix un inventari quan l'aprofitament es predica de béns mobles. Ens sembla que una regulació moderna i actual d'aquest dret hauria d'haver permès la seva constitució sobre qualsevol tipus de bé, i no només sobre finques, que, a més, han de ser «alienes» (vegeu-ho, de manera més detallada, a Susana NAVAS NAVARRO, *El derecho real*, p. 241-242).

9. Vegeu les referències històriques a l'origen de la servitud personal a Biondo BIONDI, *Las servidumbres*, Madrid, Edersa, 1978, amb anotacions de José Manuel González Porras, p. 280 i seg.; Miguel CASALS COLLECCARRERA, *El derecho real de servidumbre según los principios del derecho foral de Cataluña*, Barcelona, Bosch, 1941, p. 200 i seg.; Manuel CUADRADO IGLESIAS, *Aprovechamiento en común de pastos y leñas*, Madrid, Servicio de Publicaciones Agrarias, 1980, p. 155 i seg.; Jean-Philippe LÉVY i André CASTALDO, *Histoire du droit civil*, 1a ed., París, Dalloz, 2002, p. 346 i

a la constitució d'un dret real d'aprofitament parcial per a establir restriccions directes o indirectes a la competència en el mercat,¹⁰ la qual cosa implica atorgar eficàcia real a aquests pactes, amb tot el que això significa, com ara tenir caràcter durador en el temps i permetre la seva oposició als tercers, i no només a la part contractant afectada.¹¹

2.2. Segons l'autor alemany Herbert Prütting, respecte a aquest particular es poden establir cinc grups de supòsits:¹²

a) *Imposició d'una prohibició general al titular del dret real sobre la finca en benefici del titular del dret real d'aprofitament parcial* (per exemple, no es pot establir cap indústria a la finca). Junt amb aquesta finalitat consistent a restringir la competència, també pot haver-hi altres finalitats, com ara la de mantenir l'estètica o el nivell de vida d'un determinat barri.

En el dret francès ha estat usual la inclusió, en el contracte, de la *clause d'habitation bourgeoise*,¹³ segons la qual en una determinada finca només es podien construir habitatges, els departaments d'un determinat edifici només es podien dedicar al desenvolupament d'una professió liberal concreta o l'arrendament d'aquests només es permetia a un determinat segment de la població. No obstant això, aquestes clàusules també s'han introduït en el contracte amb la finalitat de restringir indirectament la competència a un sector econòmic determinat. La jurisprudència francesa, en l'origen d'aquesta clàusula, va considerar la nul·litat dels efectes reals que es volien fer derivar de la clàusula. El seu argument era que l'article 686 del Code civil prohibeix les servituds personals.¹⁴ En

seg.; Susana NAVAS NAVARRO, *El derecho real*, p. 41 i seg.; Juan OSSORIO MORALES, *Las servidumbres personales*, Madrid, Bosch, 1936, p. 1 i seg.; José PELLA Y FORGAS, *Tratado de las relaciones y servidumbres entre fincas*, Barcelona, José Espasa, 1901, p. 1 i seg.

10. Dietmar BAETGE, «Wettbewerbsbeschränkende Dienstbarkeiten in Europa. Ein rechtsvergleichender Überblick», *Zeitschrift für Ausländisches und Internationales Privatrecht (RabelsZ)*, núm. 59 (1995), Hef 3-4, p. 645-669.

11. Detlev JOOST, «Sachenrechtliche Zulässigkeit wettbewerbsbeschränkender Dienstbarkeiten», *Neue Juristische Wochenschrift* (1981), p. 308-313.

12. Herbert PRÜTTING, «Beschränkungen des Wettbewerbs durch Dienstbarkeiten», a GÜNTHER JAHR, *Gedächtnisschrift für Dietrich Schultz*, Munic, 1987, p. 287-304. En la mateixa línia, vegeu Dietmar BAETGE, «Wettbewerbsbeschränkende», p. 650.

13. Michel DAGOT, «La clause d'habitation bourgeoise», *Jurisclasseur Périodique*, t. I (1967), núm. 2108. Una clàusula d'aquest estil també ha estat introduïda en determinats contractes en el dret alemany, on es coneix amb el terme *Wohnungsbelegungsdienstbarkeiten*. Aquestes clàusules han estat considerades vàlides per la jurisprudència alemanya (Gerhard WALTER i Axel MAIER, «Die Sicherung von Bezugs- und Abnahmeverpflichtungen durch Dienstbarkeiten», *Neue Juristische Wochenschrift* [1988], p. 377-440).

14. El Codi civil francès va suprimir les servituds personals perquè es tractava d'un dret real més propi d'èpoques feudals i, per tant, contrari a la concepció liberal del dret de propietat que re-

una deguda interpretació de la voluntat de les parts, entenia que els efectes eren merament obligatoris.

Posteriorment, va canviar de criteri i va manifestar que aquestes prohibicions, en certa manera, també aprofitaven l'immoble, i no només la persona, ja que sovint comportaven un augment del seu valor i, per consegüent, del seu preu de venda. Aquest nou plantejament va fer que aquestes prohibicions s'admetessin —i que s'admetin en l'actualitat— com a servituds reals.¹⁵ Segons el nostre criteri, aquestes servituds reals poden plantejar certs inconvenients des de la perspectiva del contingut del dret real de servitud, ja que, de fet, en aquests casos s'imposa un comportament positiu al titular del dret real sobre la finca, però, en realitat, sobre aquest només hauria de recaure un *pati*.¹⁶ D'altra banda, des de l'angle del principi de no-discriminació, aquesta restricció es podria considerar, en determinats supòsits, no vàlida.

b) *Imposició d'una prohibició especial al titular del dret real sobre la finca en benefici del titular del dret real d'aprofitament parcial*¹⁷ (per exemple, no es pot construir a la finca un centre comercial, un tanatori o una benzina).¹⁸ En aquests supòsits, la finalitat directa és l'establiment de restriccions a la competència, tant si deriven d'un acord horitzontal com si deriven d'un acord vertical entre les parts.

c) Com una modalitat del supòsit anterior, tenim la *imposició d'una prohibició per al desenvolupament d'una determinada activitat empresarial al titular del dret real sobre la finca en benefici del titular del dret real d'aprofitament parcial* (per exemple, el titular del dret real sobre la finca no pot dirigir una empresa cervesera).

gulava i que no consentia cap restricció, tret de les excepcionals (Ambroise COLIN i Henri CAPITANT, *Traité de droit civil*, refós per Léon Julliot de la Morandière, t. II, París, Dalloz, 1959, p. 186; François LAURENT, *Principes de droit civil français*, t. VII, 3a ed., Brussel·les, París, Bruylant-Christ, 1878, p. 145-146).

15. Pierre RAYNAUD, Jean-Luc AUBERT i Éric SAVAUX, *Répertoire de droit civil*, t. IX, Ser-W, 1997-2, Dalloz, col·l. «Encyclopédie Juridique Dalloz», p. 113-116.

16. Vegeu l'epígraf següent.

17. Pel que fa al dret espanyol, vegeu Antonio DÍAZ FUENTES, *Servidumbres, serventías y relaciones de vecindad*, Barcelona, Bosch, 2004, p. 85. Pel que fa al dret alemany, vegeu Werner LIEBSCHER, *Die Ausübung des Eigentums und der Begriff der Wettbewerbsbeschränkung in § 18 GWB im Rahmen von Dauerschuldverhältnissen, gleichzeitig ein Beitrag zur Frage der zulässigen Verwendung von Dienstbarkeiten zu Wettbewerbszwecken*, Bochum, Dissertation, 1975, p. 20-21.

18. Vegeu la Sentència del Tribunal Suprem (STS) de 5 de juny de 1976 (RAJ, núm. 2631), que feia referència a una compravenda d'una finca amb la prohibició d'edificar en aquesta cap establiment comercial o mercantil. El Tribunal Suprem va considerar aquest supòsit una «servidumbre de limitación del dominio».

Un cas interessant en aquest sentit va donar lloc a la Resolució de la Direcció General dels Registres i del Notariat (RDGRN) de 5 de desembre de 2002,¹⁹ en la qual va derivar el recurs interposat en denegar-se la inscripció de dues servituds personals, la primera de les quals consistia a no dedicar la finca a sales on s'exhibissin pel·lícules o altres espectacles del món de l'entreteniment, i la segona, a no vendre crispetes o altres llaminadures. La Direcció General dels Registres i del Notariat (DGRN) va considerar que ambdues servituds personals tenien caràcter atípic i reunien els requisits per a ser considerades un dret real, i no un dret de crèdit, per la qual cosa va acabar conclouent que es podien inscriure en el Registre de la Propietat.

d) *Imposició d'una prohibició de vendre o subministrar un determinat tipus o grup de mercaderies al titular del dret real sobre la finca en benefici del titular del dret real d'aprofitament parcial.* Un possible exemple d'aquest tipus de clàusules es pot extreure de la Sentència del BGH (Bundesgerichtshof, Tribunal Suprem alemany) de 6 de desembre de 1961, en la qual es va considerar vàlida, com a servitud personal limitada («beschränkte persönliche Dienstbarkeiten»),²⁰ la prohibició que tenia un supermercat de no vendre cap ampolla de cervesa.²¹

e) *Imposició d'una prohibició, al titular del dret real sobre la finca, de vendre, emmagatzemar o subministrar mercaderies diferents de les venudes, emmagatzemades o subministrades pel titular del dret real d'aprofitament parcial* (per exemple, es prohibeix vendre cerveses d'una marca diferent de la subministrada pel titular del dret real d'aprofitament parcial).

Aquest darrer supòsit, juntament amb el primer referit, són els que presenten més aspectes jurídics controvertits, sia des de la perspectiva del dret real d'aprofitament parcial, des de la dels drets reals en general o des de la del dret de la competència.²² En l'epígraf següent explicarem més detingudament les qüestions jurídiques que es presenten des de la triple perspectiva assenyalada.

19. BOE, núm. 32, de 6 de febrer de 2003.

20. Les servituds personals limitades es regulen, en el dret alemany, en els § 1090 a 1093 BGB, juntament amb els tradicionals drets d'ús i d'habitació i amb qualsevol ús o aprofitament que es pugui obtenir d'una finca. Vegeu el camí que es va seguir per a arribar a la redacció definitiva del BGB a Susana NAVAS NAVARRO, *El derecho real*, p. 55 i seg.

21. *Neue Juristische Wochenschrift* (1962), p. 486-489.

22. Tanmateix, s'ha de reconèixer que un acord d'aquest tipus pot ser beneficiós per a ambdues parts. En efecte, al titular del dret real d'aprofitament parcial li permet assegurar-se una determinada quantitat en la producció de la mercaderia; al titular del dret real sobre la finca, li permet tenir credibilitat davant del productor de la mercaderia de què es tracti, fet que pot traduir-se en vinculacions contractuals amb aquest amb vista a un possible finançament o a millores en la seva empresa o establiment.

3. ASPECTES JURÍDICS QUE PRESENTA EL DRET REAL D'APROFITAMENT PARCIAL CONSTITUÏT AMB UNA FINALITAT DE NO-COMPETÈNCIA

3.1. DES DELS PRESSUPÒSITS DEL DRET REAL D'APROFITAMENT PARCIAL

El dret real d'aprofitament parcial pressuposa que l'aprofitament de què gaudeix el titular del dret no és incompatible amb els aprofitaments de què pugui gaudir el titular del dret real sobre la finca, és a dir, del propietari gravat amb aquell dret real limitat. Aquesta compatibilitat dels aprofitaments és la nota que diferencia el dret real d'aprofitament parcial d'altres drets reals limitats, com ara el dret real d'usdefruit o el dret real d'ús.²³

En aquest sentit, un primer problema que es planteja quan el dret real d'aprofitament parcial es constitueix amb una finalitat de no-competència és el relatiu a la *incompatibilitat d'usos entre el titular del dret real sobre la finca i el titular del dret real d'aprofitament parcial*, car el titular del dret real sobre la finca es veu privat d'extreure una determinada utilitat a la seva finca (per exemple, l'explotació d'una determinada activitat) en benefici del titular del dret real d'aprofitament parcial. No obstant això, aquesta incompatibilitat és parcial i no impedeix al titular del dret real sobre la finca gaudir d'altres aprofitaments que pugui oferir la seva finca, és a dir, es deixa al propietari o al titular del dret real sobre la finca un àmbit significatiu d'utilitats. No és exclouent. En cas contrari, o bé es configura com una servitud predial pròpiament dita, en la qual l'element determinant serà la utilitat de la finca, i no la persona o la indústria, o bé estarem davant d'un pacte de no-competència, la naturalesa del qual serà merament obligatòria i, per consegüent, mancada d'eficàcia real.²⁴

3.2. DES DEL DRET DE BÉNS

Un altre aspecte que mereix la nostra atenció és veure si, des de la perspectiva del dret de béns, aquestes figures jurídiques tenen un contingut lícit o no. En efecte, es tracta de veure si la imposició d'una determinada conducta al titular del dret real sobre la finca s'oposa, en el dret real d'aprofitament parcial, al fet que sobre aquest només recaigui un deure d'abstenir-se o de tolerar, però en cap cas un deure d'actuar.²⁵ En aquests supòsits no ha d'enganyar l'enunciat de la prohibi-

23. En relació amb aquesta distinció, vegeu Susana NAVAS NAVARRO, *El derecho real*, p. 104 i seg.

24. Biondo BIONDI, *Las servidumbres*, p. 295.

ció en sentit negatiu, ja que, darrere d'aquests, el que s'està fent és imposar un determinat comportament positiu. I, des d'aquesta perspectiva, aquestes estipulacions no haurien de considerar-se drets reals, sinó drets de caràcter personal.

També en el dret comparat aquest tipus de clàusules que estableixen drets reals amb la finalitat de la no-competència han donat lloc a dubtes en relació amb el dret de béns. En el *dret italià*, un cop codificat el principi que les úniques servituds possibles són les servituds predials,²⁶ la polèmica doctrinal²⁷ va tractar sobre les anomenades *servitù industriale* i *servitù aziendale*, a les quals sembla que es refereix l'article 1028.2 del mateix Codice, segons el qual «[l]'utilità [...] può del pari essere inerente alla destinazione industriale del fondo».

A partir d'aquest text normatiu, es distingeix segons si la utilitat serveix a la finca en la qual es troba instal·lada una indústria («servitù aziendale»), supòsit que es tractaria d'una servitud real a la qual serien d'aplicació les normes pròpies d'aquest tipus de dret, o si la utilitat només serveix directament a la indústria («servitù industriale»), supòsit que seria considerat no com un dret de servitud, sinó com un pacte amb un abast merament obligatori.²⁸ D'altra banda, és controvertida la hipòtesi en la qual la utilitat serveix a una finca que és un element in-

25. Georges RIPERT i Jean BOULANGER, *Traité de droit civil d'après le traité de Planiol*, t. II, París, Dalloz, 1957, p. 1066.

26. El Codi civil italià de 1865 (art. 531-616) va evitar l'al·lusió a les servituds personals i tant la doctrina com la jurisprudència van ser contràries a la seva admissió (Biondo BIONDI, *Las servidumbres*, p. 285; Giacomo VENEZIAN, *Usufructo, uso y habitación*, traduït per la revista EDERSA i amb notes de José Castán Tobeñas, Madrid, Librería General de Victoriano Suárez, 1928, p. 112 i seg.). El Projecte de Codi civil italià de 1942 tenia un article, el 267, en el qual s'admetia la possibilitat d'una servitud amb eficàcia real independent de l'existència o no d'una finca. Ara bé, aquesta norma no va passar al text definitiu del Codi civil, cosa que ha fet que la doctrina consideri que es tracta de vincles merament obligatoris (Martino COMPORI, «Servitù (dir. priv.)», *Enciclopedia del Diritto*, t. XLII, Milà, Giuffrè, 1990, p. 705-717).

27. Biondo BIONDI, «Servitù industriale e servitù aziendale», *Foro Padano*, t. I (1958), p. 765-769; Antonio MATTEUCCI, «Delle c. d. servitù irregolari ed in particolare delle servitù aziendali», *Foro Italiano*, t. I (1956), p. 156-157; Paola MALFATTI LETTA, «Le servitù industriali», *Giustizia Civile*, t. II (1983), p. 241-252.

28. En aquesta línia de preocupacions, la Sentència de la Corte di Cassazione de 30 de juliol de 1951 va decidir que el dret a instal·lar unes tanques en les quals es feia publicitat d'una indústria no tenia abast real, sinó que comportava una mera obligació personal (Oscar CLAUSI-SCHETTINI, «Le c. d. servitù irregolari ed il diritto di appoggiare insegne pubblicitarie sulle pareti esterne di un immobile», *Foro Italiano*, t. I [1952], p. 19-29; Vincenzo LOJACONO, «La servitù di non concorrenza», *Rivista Trimestrale di Diritto e Procedura Civile* [1952], p. 232-244). En aquest sentit va decidir la Pretura di Mantova en la Sentència de 24 de maig de 1956, on s'analitzava la naturalesa jurídica del dret de la demandant a instal·lar fotografies, fetes per ella, en el predi veí. El jutge va considerar que es tractava d'un dret de caràcter personal i no real (Paolo VERCELLONE, «Esposizione reclamistica di fotografie e servitù industriale», *Rivista di Diritto Commerciale*, t. II [1958], p. 311-322).

tegrant d'una indústria: *es tractaria d'una servitud industrial o no?* En aquesta servitud es comprenen els anomenats *pactes de no-competència*. A la pràctica és molt difícil, en tots aquests supòsits, diferenciar una servitud de l'altra, és a dir, una servitud real d'un pacte amb caràcter obligatori,²⁹ raó per la qual els tribunals, en l'actualitat, acostumen a jutjar els supòsits positivament, com un dret real de servitud.³⁰

En el *dret francès*, aquests supòsits s'han conegut com a *clauses de non-concurrence* («clàusules de no-competència») i la seva validesa s'ha jutjat amb criteris diferents segons quina era la jurisdicció competent que havia de decidir el cas. En efecte, la Sala Civil de la Cour de Cassation considerava que aquestes clàusules no tenien eficàcia real,³¹ atès que el *fonds de commerce* no té la consideració de bé immoble, sinó la de bé moble, i respecte d'aquest no es pot constituir una servitud,³² com tampoc no se'n pot constituir cap a favor d'una persona (art. 686 Code). Per la seva banda, la Sala Mercantil de la mateixa Cour entenia que les clàusules esmentades eren vàlides i afirmava que, en realitat, la servitud s'havia de connectar amb el bé immoble³³ en el qual es trobava el *fonds de commerce*, de manera que donava caràcter perpetu a una obligació de no-competència.³⁴ En un altre cas, la jurisprudència havia considerat que no es trac-

29. Lina BIGLIAZZI GERI, *Oneri reali e obbligazioni propter rem*, Milà, Giuffrè, 1984, p. 66. En la jurisprudència italiana, vegeu la Sentència de 26 de juliol de 1957 de la Corte d'Appello de Milà, on la *servitud de no-competència* que s'havia constituït en un predi a favor d'un hotel situat al predi veí no era vàlida com a dret real de servitud, sinó que es va considerar una mera relació obligatòria entre les parts (*Foro Padano*, t. I [1958], p. 763). En una sentència anterior, la de 18 de febrer de 1955, també es va negar l'existència d'una servitud en el cas d'un pacte de no-competència a favor d'una empresa de vidre (*Foro Italiano*, t. I [1956], p. 156).

30. Martino COMPORZI, «Servitù (dir. priv.)», p. 706.

31. En la Sentència de 18 de març de 1987 (*Bulletino Civile*, t. III, núm. 59), la Sala Civil núm. 3 de la Cour de Cassation va anul·lar una clàusula de no-competència, accessòria a la venda d'un terreny, per la qual «la société acquéreur s'interdisait formellement, ainsi qu'à tous ses ayants droit, d'exploiter sur la parcelle vendue un commerce de produits pétroliers pour véhicules automobiles». També en el cas que va donar lloc a la Sentència de la Cour de Cassation (Sala Civil) de 7 de juliol de 1989, el tribunal va entendre que el dret d'un metge a oposar-se que s'instal·lés un altre gabinet mèdic en l'immoble veí no era una servitud, sinó una obligació personal (D. 1990, Somm. 7).

32. Emmanuelle MOREAU, «La servitude de non-concurrence, étude critique», *Recueil Dalloz Sirey*, 1994, p. 331-336.

33. En aquesta mateixa direcció ho entenen Ambroise COLIN i Henri CAPITANT, segons els quals si el *fonds de commerce* augmentava el valor de la finca on s'ubicava, llavors es podia entendre vàlida la servitud constituïda (Ambroise COLIN i Henri CAPITANT, *Traité de droit civil*, p. 187).

34. En aquesta línia, per exemple, en la Sentència de 15 de juliol de 1987 (*Bulletino Civile*, t. IV, núm. 184), la Sala Mercantil va entendre que «l'interdiction faite à l'acquéreur d'un fonds de l'affecter à un usage déterminée peut revêtir le caractère d'une servitude établie par le fait de l'homme, et est valable pourvu que ce service n'ait rien de contraire à l'ordre public». A favor

tava pròpiament d'una servitud, sinó d'una obligació accessòria a la servitud, atesa la norma de l'article 698 del Code.³⁵ Aquesta divergència es va acabar quan la Sala Civil va acollir el criteri de la Sala Mercantil en una coneguda —i controvertida— sentència, la de 24 de març de 1993,³⁶ que va donar peu a opinions contradictòries en la doctrina francesa.³⁷

Aquesta sentència va tenir el seu origen en la venda a la societat A, per part de la societat B, d'una part d'un terreny del qual era propietària. En el contracte s'havia constituït, sobre la part del terreny no venuda, una servitud mitjançant la qual es prohibia la venda de carburant i olis i la reparació de vehicles. La venedora arrendà la part de terreny no venuda a la societat C, la qual gestionava un supermercat i una estació de servei. La societat titular del dret de servitud va demandar la societat C i va sol·licitar que aquesta cessés la segona activitat esmentada, la qual cosa va ser acceptada pels jutges. Des d'aquesta decisió del tribunal francès, la qüestió no s'ha tornat a plantejar ni en la jurisprudència ni en la doctrina.

En els drets germànics, i especialment en el dret alemany, en els quals també s'han originat qüestions polèmiques³⁸ respecte d'aquest tipus de clàusules —cone-

d'aquesta decisió es van manifestar Christian Atias i Christian Mouly en el seu comentari a aquesta sentència (Christian ATIAS i Christian MOULY, *Recueil Dalloz Sirey* [1988], p. 360-364), on precisaven que «le 15 juillet 1987, la Chambre Commerciale de la Cour de Cassation a rendu un arrêt de grande portée. Techniquement, par un raisonnement parfaitement cohérent, elle rattache la protection conventionnelle contre la concurrence à l'immeuble qui abrite le fonds en admettant le recours à la qualification de servitude. Économiquement, l'arrêt favorise l'organisation par les entrepreneurs de leur activité commerciale.» Vegeu també Frédéric Zénati en el seu comentari a la Sentència a la *Revue Trimestrelle de Droit Civil* (1989), p. 351-354.

35. Pierre RAYNAUD, Jean-Luc AUBERT i Éric SAVAUX, *Répertoire de droit civil*, p. 84. Altres autors, en canvi, van proposar com a solució que aquest comportament fos considerat una obligació *propter rem* o una càrrega real (François TERRÉ i Philippe SIMLER, *Droit civil: Les biens*, 4a ed., París, Dalloz, 1992, p. 576, núm. 822).

36. *Bulletino Civile*, t. III, núm. 45.

37. Vegeu Emmanuelle MOREAU, «La servitude de non-concurrence, étude critique», p. 331-336, en contra d'aquesta decisió. I, a favor, vegeu Frédéric Zénati en el seu comentari a la Sentència a la *Revue Trimestrelle de Droit Civil* (1993), p. 855: «S'il est indéniable que la restriction de la concurrence profite au fonds de commerce, elle n'en est pas moins susceptible de profiter à l'immeuble dans le cadre duquel ce fonds est exploité. Lorsque le fonds de commerce appartient au propriétaire des murs, ce dernier profite de l'engagement de non-concurrence autant comme commerçant que comme propriétaire, l'interdiction imposée au voisin lui permettant de jouir avec profit d'un immeuble (souvent d'un emplacement) auquel il a donné une vocation commerciale. Lorsque le propriétaire du fonds servant n'exploite pas le fonds de commerce et donne à bail son immeuble, il profite à travers le loyer (par hypothèse plus élevé) que lui procure la location d'un local protégé.»

38. Philipp GÖZ, *Die beschränkte persönliche Verbotsdienstbarkeit*, Dissertation Tübingen, 1997, p. 66 i seg.; Josef MÜNCH, «Die Sicherungsdienstbarkeit zwischen Gewerberecht und Kartellrecht», *Zeitschrift für das gesamte Handelsrecht*, núm. 157 (1993), p. 559-599.

gudes com a *Sicherung von Bezugs- und Vertriebsbindungen durch Dienstbarkeiten*—, existeix un primer problema derivat de l'aplicació, a les servituds personals limitades, de la normativa de les servituds reals, a l'empara del § 1090 BGB (Bürgerliches Gesetzbuch, Codi civil alemany).³⁹ En efecte, hi ha una contradicció entre el contingut d'aquestes servituds i el principi en el qual es basen, recollit, magníficament, en el brocard romà «servitus in faciendo consistere nequit».⁴⁰

La jurisprudència alemanya va tenir l'oportunitat d'ocupar-se d'aquest tema quan va entrar en vigor el BGB. La primera sentència significativa, en aquesta matèria, és de l'any 1902. El Kammergericht (KG) va rebutjar la validesa d'una servitud personal limitada segons la qual el propietari d'una finca en la qual dirigia un restaurant s'obligava a adquirir ampolles de cervesa només a la cervesera titular del dret real de servitud.⁴¹ El KG va afirmar que es limitava la llibertat personal del propietari del restaurant, la qual cosa, *in casu*, es traduïa en una limitació de la seva llibertat de crear una empresa. No es tractava, per tant, d'actes materials que afectaven l'immoble, sinó d'actes jurídics que afectaven el seu propietari. Atès que no s'admet la validesa d'aquesta servitud i que, per tant, no és un dret real, no es pot inscriure en el Registre de la Propietat.⁴² Nogensmenys, en una sentència del 29 de juny de 1908, el mateix KG va suavitzar la seva posició inicial i va admetre, en un supòsit d'habitatges destinats a ser llogats a un determinat grup de població, que no es podia afirmar amb caràcter general que comportaments que limitaven la llibertat personal o la llibertat d'empresa del propietari de l'immoble gravat no poguessin ésser objecte d'una servitud personal limitada.

És molt citada la Sentència del BGH de 30 de gener de 1959,⁴³ que va considerar vàlida, a l'empara dels § 1018, 1090 I BGB, la inscripció, en el Registre de la Propietat, d'una servitud personal limitada mitjançant la qual el titular del

39. «Ein Grundstück kann in der Weise belastet werden, dass derjenige, zu dessen Gunsten die Belastung erfolgt, berechtigt ist, das Grundstück in einzelnen Beziehungen zu benutzen, oder dass ihm eine sonstige Befugnis zusteht, die den Inhalt einer Grunddienstbarkeit bilden kann (beschränkte persönliche Dienstbarkeit).»

40. Jörg HUB, *Der Inhalt von Dienstbarkeiten*, Stuttgart, Dissertation, 1966, p. 20 i seg.

41. La referència a aquesta jurisprudència es pot trobar a Philipp GÖZ, *Die beschränkte persönliche Verbotsdienstbarkeit*, p. 12-13.

42. Concretament, el Kammergericht (KG) afirma que «[d]er Inhalt einer Grunddienstbarkeit und einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit kann also darin bestehen, dass *Handlungen*, die *kraft des Eigentums* an dem belasteten Grundstück an sich erlaubt sind und eine Benutzung dieses Grundstücks, ein Verfahren mit ihm, eine Einwirkung darauf enthalten, nicht vorgenommen werden dürfen. Dagegen widerstreitet es dem Wesen der Dienstbarkeit, dass sonstige *Handlungen*, insbesondere solche, welche *kraft der persönlichen Freiheit des Grundstückseigentümers oder kraft der Freiheit seines Gewerbebetriebs* sonst gestattet sind [...] unterbleiben müssen.»

43. *Neue Juristische Wochenschrift* (1959), p. 670.

dret real sobre la finca s'obligava a no distribuir olis i altres líquids per a vehicles d'altres productors. El tribunal va considerar aquesta clàusula generadora d'efectes reals, fet que comportava la seva inscripció en el Registre de la Propietat. Aquesta sentència va determinar un canvi en el criteri del tribunal, que s'allunyà de la doctrina que distingia entre actes materials relatius a la finca i actes jurídics que limitaven la llibertat del propietari gravat amb la servitud. Aquestes reflexions van portar el tribunal a considerar que la prohibició d'un determinat comportament tenia caràcter real, ja que constituïa una servitud limitada, i no només una relació obligatòria. En qualsevol cas, no deixà d'advertir que caldria que aquest tipus de servituds personals desapareguessin. En una decisió posterior, del 18 de maig de 1979,⁴⁴ el BGH tornà a considerar aquestes prohibicions no vàlides des de la perspectiva del dret de béns. Novament, en el supòsit es tractava de la prohibició que requeia sobre el propietari gravat de no adquirir cervesa a una cervesera diferent de la titular del dret real de servitud personal limitada. En aquesta línia de reflexions, cal destacar altres sentències, com la del BGH de 23 de març de 1980⁴⁵ i la del BGH de 3 de maig de 1985.⁴⁶

En general, ni la jurisprudència ni la doctrina consideren vàlides clàusules en les quals s'imposa un determinat comportament al propietari de la finca gravada amb una servitud personal limitada, en la mesura que són productores d'efectes reals, si bé en alguns casos es considera que tenen un abast contractual.⁴⁷ És a dir, s'aprecia que el contingut de la servitud personal no és lícit.⁴⁸ En alguns supòsits, s'ha constatat que, en realitat, es tractava d'un negoci simulat.⁴⁹ Per a salvar aquest obstacle, un sector doctrinal ha manifestat que el comportament positiu al qual està obligat el propietari gravat constitueix una *càrrega real*.⁵⁰ A partir de la darrereria dels anys noranta, les servituds personals limitades no van generar cap interès ni en la doctrina alemanya ni en la jurisprudència del BGH, òrgan al qual no va arribar pràcticament cap cas des dels anys vuitanta.

44. *Neue Juristische Wochenschrift* (1979), p. 2150.

45. *Neue Juristische Wochenschrift* (1981), p. 350.

46. *Wohnungswirtschaft und Mietrecht* (1985), p. 808.

47. En la doctrina suïssa, aquest tipus de servitud personal tampoc no es considera vàlida: Peter LIVER, «Das Eigentum», a Arthur MEIER-HAYOZ, *Schweizerisches Privatrecht*, t. V, vol. 1, Basilea, Stuttgart, Helbing & Lichtenhahn, 1977, núm. 114, art. 730 ZGB; Felix ZURBRIGGEN, *Die irregulären Personaldienstbarkeiten (Art. 781 ZGB)*, tesi doctoral, Berna, Europäische Hochschulschriften, Reihe 2, Band 283, 1981, p. 143.

48. Gerhard WALTER i Axel MAIER, «Die Sicherung», p. 386.

49. Detlev JOOST, «Sachenrechtliche Zulässigkeit», p. 312; Herbert PRÜTTING, «Beschränkungen», p. 298.

50. Herbert PRÜTTING, «Beschränkungen», p. 302.

En el *dret espanyol*, Puente Muñoz va ser qui va fer la primera al·lusió a aquestes clàusules amb eficàcia real, la finalitat de les quals era restringir d'una manera o d'una altra la competència en el mercat. L'autora prenia en consideració la doctrina italiana esmentada i, en aquesta mateixa línia de pensament, afirmava, a l'empared dels articles 531 i 594 CC,⁵¹ que en el dret espanyol no existia cap inconvenient per a la creació de servituds d'empresa i de no-competència.

Segons el nostre parer i amb referència al dret real d'aprofitament parcial, les clàusules en les quals s'imposa un determinat comportament al propietari gravat no tenen eficàcia real, sinó merament obligatòria. Al propietari gravat amb un dret real d'aprofitament parcial, no se li pot imposar una determinada actuació positiva, atès que només li correspon, com al nu propietari en el cas de l'usdefruit o al propietari en el cas del dret d'ús i habitació, un comportament negatiu, és a dir, de no fer, de deixar que el titular del dret real limitat gaudeixi de la utilitat d'aquest. Els únics comportaments que se li poden imposar són els relatius a l'aprofitament, en el sentit de facilitar o permetre que aquest tingui lloc, de manera que l'aprofitament és un *quid* diferent al comportament del propietari gravat. L'aprofitament no pot consistir precisament en un comportament positiu del propietari gravat. En cas contrari, ens trobarem davant de la polèmica categoria de la servitud *in faciendo*, que ens portaria, al seu torn, a la també polèmica categoria de la *càrrega real*.⁵²

3.3. DES DEL DRET DE LA COMPETÈNCIA

El tercer i darrer aspecte objecte de debat, respecte d'aquestes clàusules, deriva de les normes reguladores de la competència. En efecte, el dubte és si aquestes clàusules són contràries a les normes que disciplinen la lliure competència en el mercat. Aquesta és una qüestió que tampoc no ha estat absent del debat per part dels autors i de la jurisprudència alemanyes: són pocs els casos en els quals les autoritats que vetllen per la defensa de la competència s'han pronunciat, i,

51. Teresa PUENTE MUÑOZ, «Servidumbre industrial, servidumbre de empresa, servidumbre de no concurrencia», a *Estudios de derecho civil en honor al profesor Castán Tobeñas*, t. I, Pamplona, Universidad de Navarra, 1969, p. 531-549.

52. Aquesta és la interpretació que fa la doctrina en relació amb l'afirmació de l'art. 533 CC que la servitud pot consistir en una activitat que cal que desenvolupi el propietari gravat. En aquest cas, es manifesta que no existeix cap servitud, sinó un dret real *in faciendo* (vegeu, per a tots, Francisco RIVERO HERNÁNDEZ, *Elementos de derecho civil*, t. III, vol. II, 2a ed., Barcelona, Bosch, 1991, p. 51).

quan ho han fet, ha estat per a considerar aquestes clàusules ineficaces a l'empara del § 18.1a Gesetz gegen Wettbewerbsbeschränkungen (GWB), de 28 d'agost de 1998.⁵³

Respecte a aquesta qüestió, s'ha de fer esment del cas que se cita com a *leading case* en aquesta matèria i que es va originar, precisament, en un tribunal alemany. Ens referim al cas que va donar lloc a la Sentència del Tribunal de Justícia de les Comunitats Europees de 28 de febrer de 1991.⁵⁴ Abreujadament, els fets van ser els següents: el ciutadà *A* va llogar un restaurant i va pactar amb l'empresa *B* la participació d'aquesta en la tasca de reforma del local per a la seva propera inauguració. A canvi, l'empresa va establir en una clàusula del contracte que *A* s'obligava a adquirir la cervesa només a *C*, una de les empreses del grup. *A* va rescindir el contracte i *C* va considerar que encara se li devien unes quantitats per les despeses de reforma del local, una indemnització pels danys que li havia originat el fet que *A* no hagués complert els mínims que establia el contracte en relació amb el subministrament de cervesa i amb altres despeses. La quantitat global, la va cobrar de la caució que *A* havia dipositat. Aquest, per la seva banda, considerà que això no era correcte i sol·licità la devolució de la quantitat, per a la qual cosa interposà una demanda davant del LG de Frankfurt en la qual al·legava, com un dels seus arguments, que la clàusula en virtut de la qual s'obligava a adquirir la cervesa només a un subministrador era nul·la perquè significava una restricció a la competència, concretament, un atemptat a l'article 85 del Tractat constitutiu de la CEE. El Tribunal no li va donar la raó i l'OLG de Frankfurt va plantejar diverses qüestions respecte a aquesta problemàtica davant del TJCE, el qual va considerar la clàusula en qüestió nul·la perquè no representava una de les excepcions contingudes en l'article 85.3 del dit tractat.

En el nostre dret, no s'ha centrat especialment l'atenció en aquest particular. Al nostre entendre, hi hauria dos possibles plantejaments:

53. Gerhard WALTER i Axel MAIER, «Die Sicherung», p. 378: «Nach § 18 I lit. a GWB können Wettbewerbsbeschränkungen verboten werden, wenn durch sie eine für den Wettbewerb auf dem Markt erhebliche Zahl von Unternehmen gleichartig gebunden und ihrer Wettbewerbsfreiheit unbillig eingeschränkt ist. Der Eingriffstatbestand des § 18 I lit. b GWB ermöglicht den Kartellbehörden ein Einschreiten, wenn durch die in § 18 I GWB genannten Wettbewerbsbeschränkungen für andere Unternehmen der Marktzutritt unbillig —d. h. erheblich oder spürbar i. S. des § 18 II GWB— beschränkt wird. Zweck dieser Vorschrift ist die Beseitigung künstlicher Marktzutrittschranken. Die Vorschrift des § 18 I lit. c GWB schliesslich, die den Wettbewerb als Institution vor wesentlichen Wettbewerbsbeschränkungen schützen soll, hat neben § 18 I lit. b GWB keine eigenständige Bedeutung.»

54. C-234/1989.

a) El primer consideraria, en tot cas, aquests supòsits absolutament prohibits, pel fet que són contraris a la lliure competència, com postula Joost per al dret alemany.⁵⁵

b) El segon suposaria que, sobre la base de determinats requisits, aquests supòsits estarien permesos, segons el que prescriu l'article 1.3 de la Llei 15/2007, de 3 de juliol, de defensa de la competència (LDC).⁵⁶ En concret, l'article 1.3 LDC considera que es poden autoritzar els acords, les decisions, les recomanacions i les pràctiques a què es refereix l'article 1.1 LDC, o les categories d'aquests, que contribueixin a millorar la producció o la comercialització de béns i serveis, o a promoure el progrés tècnic o econòmic, sempre que: *a)* permetin als consumidors o usuaris participar de manera adequada dels seus avantatges, *b)* no imposin a les empreses interessades restriccions que no siguin indispensables per a la consecució d'aquells objectius, i *c)* no consentin a les empreses participants la possibilitat de suprimir la competència respecte d'una part substancial dels dits productes o serveis.

Som de l'opinió que si aquests comportaments impliquen, com a conseqüència jurídica, una restricció de la competència, en el sentit regulat en l'article 1.1 LDC,⁵⁷ han de considerar-se nuls, llevat que es trobin emparats en una de les excepcions de l'esmentat article 1.3 LDC. Aquesta és, en definitiva, una interpretació d'acord amb la jurisprudència comunitària que ha tractat d'aquestes qüestions.⁵⁸

55. Detlev JOOST, «Sachenrechtliche Zulässigkeit», p. 308-312.

56. BOE, núm. 159, de 18 de juliol.

57. «Se prohíbe todo acuerdo, decisión o recomendación colectiva, o práctica concertada o conscientemente paralela, que tenga por objeto, produzca o pueda producir el efecto de impedir, restringir o falsear la competencia en todo o parte del mercado nacional y, en particular, los que consistan en:

a) La fijación, de forma directa o indirecta, de precios o de otras condiciones comerciales o de servicio.

b) La limitación o el control de la producción, la distribución, el desarrollo técnico o las inversiones.

c) El reparto del mercado o de las fuentes de aprovisionamiento.

d) La aplicación, en las relaciones comerciales o de servicio, de condiciones desiguales para prestaciones equivalentes que coloquen a unos competidores en situación desventajosa frente a otros.

e) La subordinación de la celebración de contratos a la aceptación de prestaciones suplementarias que, por su naturaleza o con arreglo a los usos de comercio, no guarden relación con el objeto de tales contratos.»

58. En el supòsit de fet que va donar lloc a la STS de 8 de maig de 2002, el Tribunal Suprem va entendre que, en el cas d'uns estatuts d'una comunitat de propietaris sotmesa al règim de propietat horitzontal en els quals s'establia la prohibició de donar en arrendament els locals comercials per a una determinada activitat (venda d'articles), no es vulnerava l'art. 1 LDC (RAJ, núm. 3265).

A la pràctica, moltes vegades aquesta restricció no volguda de la competència s'amaga sota un negoci simulat, supòsit que podrà ser sancionat amb la nul·litat. I també amb altres sancions previstes en la mateixa LDC.⁵⁹

4. CONCLUSIONS

1. L'extracció de les diferents utilitats de les quals pot ser susceptible una finca, com una nova manera d'obtenir recursos econòmics, està adquirint, en l'actualitat, una gran importància. En primer lloc, ha de ressortir l'encert del legislador català en regular aquesta figura que pot tenir múltiples finalitats en el futur, fins i tot finalitats que encara no han aparegut en la pràctica.

2. En segon lloc, la regulació del règim jurídic del dret real d'aprofitament parcial presenta aspectes criticables, com ara l'ús indiferent del singular *dret real d'aprofitament parcial* i del plural *drets reals d'aprofitament parcial*, el fet que es limita als aprofitaments d'una finca o la manca de coordinació entre el termini d'exercici del dret i el termini del pacte de no-redempció.⁶⁰

3. En darrer terme, l'abandonament de l'expressió *servitudo personal* i la utilització de la nova *dret real d'aprofitament parcial* eviten equívocs i confusions respecte del dret real de servitud, de la servitud real. Amb aquest canvi terminològic es fa present el canvi en la concepció d'aquest dret real limitat, en el qual el règim jurídic supletori és el règim del dret real d'usdefruit (art. 563-1 CCCat), en lloc del règim de la servitud real. Això fa que la naturalesa jurídica del dret real d'aprofitament parcial es correspongui amb la presentada al llarg de la història.⁶¹

59. Pel que fa al dret alemany, vegeu Josef MÜNCH, «Die Sicherungsdienstbarkeit», p. 562 i seg.

60. En relació amb aquesta i altres qüestions, vegeu Susana NAVAS NAVARRO, *El derecho real, in totum*.

61. Susana NAVAS NAVARRO, *El derecho real*, p. 41 i seg.

BIBLIOGRAFIA

- ATIAS, Christian; MOULY, Christian. *Recueil Dalloz Sirey*, 1988, p. 360-364.
- BAETGE, Dietmar. «Wettbewerbsbeschränkende Dienstbarkeiten in Europa. Ein rechtsvergleichender Überblick». *Zeitschrift für Ausländisches und Internationales Privatrecht (RebelsZ)*, núm. 59 (1995), Heft 3-4, p. 645-669.
- BIGLIAZZI GERI, Lina. *Oneri reali e obbligazioni propter rem*. Milà: Giuffrè, 1984.
- BIONDI, Biondo. *Las servidumbres*. Madrid: Edersa, 1978. [Amb anotacions de José Manuel González Porras]
- «Servitù industriale e servitù aziendali». *Foro Padano*, t. I (1958), p. 765-769.
- CASALS COLLDECARRERA, Miguel. *El derecho real de servidumbre según los principios del derecho foral de Catalunya*. Barcelona: Bosch, 1941.
- CLAUSI-SCHETTINI, Oscar. «Le c. d. servitù irregolari ed il diritto di appoggiare insegne pubblicitarie sulle pareti esterne di un immobile». *Foro Italiano*, t. I (1952), p. 19-29.
- COLIN, Ambroise; CAPITANT, Henri. *Traité de droit civil*. T. II. París: Dalloz, 1959. [Réfós per Léon Julliot de la Morandière]
- COMPORZI, Martino. «Servitù (dir. priv.)». A: *Enciclopedia del Diritto*. T. XLII. Milà: Giuffrè, 1990, p. 705-717.
- CUADRADO IGLESIAS, Manuel. *Aprovechamiento en común de pastos y leñas*. Madrid: Servicio de Publicaciones Agrarias, 1980.
- DAGOT, Michel. «La clause d'habitation burgeoise». *Jurisclasseur Périodique*, t. I (1967), núm. 2108.
- DÍAZ FUENTES, Antonio. *Servidumbres, serventías y relaciones de vecindad*. Barcelona: Bosch, 2004.
- GÖZ, Philipp. *Die beschränkte persönliche Verbotsdienstbarkeit*. Dissertation Tübingen, 1997.
- HUB, Jörg. *Der Inhalt von Dienstbarkeiten*. Dissertation Stuttgart, 1966.
- JOOST, Detlev. *Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch*. T. VI. Munic: Sachenrecht, C. H. Beck, 2004, p. 1639, núm. 4.
- «Sachenrechtliche Zulässigkeit wettbewerbsbeschränkender Dienstbarkeiten». *Neue Juristische Wochenschrift* (1981), p. 308-313.
- LAURENT, François. *Principes de droit civil français*. T. VII, 3a ed. Brussel·les; París: Bruylant; Christ, 1878.
- LÉVY, Jean-Philippe; CASTALDO, André. *Histoire du droit civil*. París: Dalloz, 2002.
- LIEBSCHER, Werner. *Die Ausübung des Eigentums und der Begriff der Wettbewerbsbeschränkung in § 18 GWB im Rahmen von Dauerschuldverhältnissen, gleichzeitig ein Beitrag zur Frage der zulässigen Verwendung von Dienstbarkeiten zu Wettbewerbszwecken*. Bochum: Dissertation, 1975.
- LIVER, Peter. «Das Eigentum». A: MEIER-HAYOZ, Arthur. *Schweizerisches Privatrecht*. T. V, vol. 1. Basilea; Stuttgart: Helbing & Lichtenhahn, 1977, núm. 114, art. 730 ZGB.
- LOJACONO, Vincenzo. «La servitù di non concorrenza». *Rivista Trimestrale de Diritto e Procedura Civile* (1952), p. 232-244.

- MALFATTI LETTA, Paola. «Le servitù industriali». *Giustizia Civile*, t. II (1983), p. 241-252.
- MATTEUCCI, Antonio. «Delle c. d. servitù irregolari ed in particolare delle servitù aziendali». *Foro Italiano*, t. I (1956), p. 156-157.
- MOREAU, Emmanuelle. «La servitude de non-concurrence, étude critique». *Recueil Dalloz Sirey*, 1994, p. 331-336.
- MÜNCH, Josef. «Die Sicherungsdienstbarkeit zwischen Gewerberecht und Kartellrecht». *Zeitschrift für das gesamte Handelsrecht*, núm. 157 (1993), p. 559-599.
- NAVAS NAVARRO, Susana. *El derecho real de aprovechamiento parcial*. Madrid: Cuadernos de Derecho Registral, 2007.
- «Recursos naturales, valores culturales y contrato de custodia del territorio». *La Notaria*, núm. 35-36 (novembre-desembre 2006), p. 25-45.
- OSSORIO MORALES, Juan. *Las servidumbres personales*. Madrid: Bosch, 1936.
- PELLA Y FORGAS, José. *Tratado de las relaciones y servidumbres entre fincas*. Barcelona: José Espasa, 1901.
- PRÜTTING, Herbert. «Beschränkungen des Wettbewerbs durch Dienstbarkeiten». A: *Gedächtnisschrift für Dietrich Schultz*. Munic, 1987, p. 287-304.
- PUENTE MUÑOZ, Teresa. «Servidumbre industrial, servidumbre de empresa, servidumbre de no concurrencia». A: *Estudios de derecho civil en honor al profesor Castán Tobeñas*. T. I. Pamplona: Universidad de Navarra, 1969, p. 531-549.
- RAYNAUD, Pierre; AUBERT, Jean-Luc; SAVAUX, Éric. *Répertoire de droit civil*. T. IX (Ser-W). Dalloz, 1997-2. (Encyclopédie Juridique Dalloz)
- RIPERT, Georges; BOULANGER, Jean. *Traité de droit civil d'après le traité de Planiol*. T. II. París: Librairie Générale de Droit et de Jurisprudence, 1957.
- RIVERO HERNÁNDEZ, Francisco. *Elementos de derecho civil*. T. III, vol. II. 2a ed. Barcelona: Bosch, 1991.
- TERRÉ, François; SIMLER, Philippe. *Droit civil: Les biens*. 4a ed. París: Dalloz, 1992, p. 576, núm. 822.
- WALTER, Gerhard; MAIER, Axel. «Die Sicherung von Bezugs- und Abnahmeverpflichtungen durch Dienstbarkeiten». *Neue Juristische Wochenschrift* (1988), p. 377-440.
- VENEZIAN, Giacomo. *Usufructo, uso y habitación*. Madrid: Librería General de Victoriano Suárez, 1928. [Traducció de la revista EDERSA i notes de José Castán Tobeñas]
- VERCELLONE, Paolo. «Esposizione reclamistica di fotografie e servitù industriale». *Rivista di Diritto Commerciale*, t. II (1958), p. 311-322.
- «Comentari a la Sentència de 15 de juliol de 1987». *Revue Trimestrelle de Droit Civil* (1989), p. 351-354.
- ZÉNATI, Frédéric. «Comentari a la Sentència de 24 de març de 1993». *Revue Trimestrelle de Droit Civil* (1993), p. 855.
- ZURBRIGGEN, Felix. *Die irregulären Personaldienstbarkeiten (Art. 781 ZGB)*. Tesi doctoral. Berna: Europäische Hochschulschriften, Reihe 2, Band 283, 1981.

JURISPRUDÈNCIA

