**TEMA 47. EL DERECHO REAL DE SERVIDUMBRE. CONCEPTO, CARACTERES Y CLASES. SERVIDUMBRES PERSONALES. SERVIDUMBRES REALES: CONSTITUCIÓN Y EXTINCIÓN. CONTENIDO DE DERECHOS Y OBLIGACIONES. LAS SERVIDUMBRES VOLUNTARIAS EN EL CODIGO CIVIL.**

# EL DERECHO REAL DE SERVIDUMBRE. CONCEPTO, CARACTERES

ALBALADEJO. Define la servidumbre como el poder real que una persona tiene sobre un predio ajeno, para servirse de él parcialmente en algún aspecto.

**CARACTERES**:

* Un **derecho real** en cuanto poder directo e inmediato sobre la cosa, que necesariamente ha de ser una finca o predio, es decir un inmueble por naturaleza.
* Es un ius in re aliena, siendo imposible una servidumbre sobre cosa propia, ya que ésta sirve a su dueño por derecho de propiedad y no por servidumbre.
* Es un derecho de goce y su **contenido es limitado** por lo que no puede abarcar todas las utilidades de que es susceptible el predio sirviente.
* Además, las servidumbres suponen una derogación al régimen normal de la propiedad, es decir, una limitación ad extra de las facultades del dueño del predio sirviente por lo que:
  + Requieren constitución, aunque en ocasiones, por ser legales, pueden imponerse coactivamente.
  + No se presumen, sino que hay que probarlas.
  + Dan derecho, sean legales o voluntarias, a una indemnización.
  + Se han de interpretar restrictivamente.
  + Han de ejercitarse “civíliter” (de la manera menos gravosa para el sirviente)

Por último, las servidumbres propias o reales se caracterizan por las notas de inherencia e indivisibilidad que recogen los arts. 534 y 535 respectivamente

534 **Las servidumbres son inseparables de la finca a que activa o pasivamente pertenecen.**

Por ello, es imposible constituir un derecho real o personal sobre la servidumbre sin que aquel afecte también al inmueble. En esta línea el art. 108.1º L.H. establece que no se pueden hipotecar las servidumbres a menos que lo sean conjuntamente con el predio dominante, a excepción de la de aguas.

535 **Las servidumbres son indivisibles. Si el predio sirviente se divide entre dos o más, la servidumbre no se modifica y cada uno de ellos tiene que tolerarla en la parte que le corresponda.**

**Si es el predio dominante el que se divide entre dos o más, cada porcionero puede usar por entero de la servidumbre, no alterando el lugar de su uso, ni agravándola de otra manera.**

**FUNDAMENTO**

Como todas las limitaciones del dominio han de fundarse en razones de necesidad de forma que, si no reportan ventaja a nadie, no cabe admitirlas.

Como destacó la RDGRN 11 abril 1930, las servidumbres responden:

A la necesidad de obtener el mayor rendimiento de los bienes.

A evitar la amortización del suelo (podría tener lugar si no se mantuvieran los fundos separados).

# Y CLASES

**PREDIALES Y PERSONALES**

Son servidumbres prediales las que se establecen en beneficio de quien sea titular de un inmueble determinado y son servidumbres personales las que se establecen directamente en beneficio de un sujeto, con independencia de que sea titular o no de un inmueble determinado.

El cc se refiere a las primeras en su art 530:

**La servidumbre es un gravamen impuesto sobre un inmedio en beneficio de otro perteneciente a distinto dueño.**

**El inmueble a cuyo favor está constituida la servidumbre, se llama predio dominante; el que la sufre, predio sirviente.**

Critica CASTAN dicho concepto en cuanto:

* Se destaca el aspecto pasivo de la servidumbre como gravamen, cuya naturaleza no se precisa, cuando el aspecto activo o de derecho real es el verdaderamente esencial.
* Habla de un gravamen impuesto sobre un inmueble, cuando en realidad sólo puede imponerse sobre los inmuebles por naturaleza, no sobre todos los que enumera el art 334.
* Asimismo, presenta a las servidumbres como relaciones exclusivas entre fundos sin tener en cuenta la intervención de personas, que es esencial en toda relación jurídica.
* No se halla en buena armonía con el 531, pues dice que la servidumbre es un gravamen impuesto en beneficio de un inmueble, y a continuación admite las servidumbres personales.

SERVIDUMBRES PREDIALES

Pueden clasificarse del siguiente modo:

Por razón de su ejercicio, pueden ser continuas o discontinuas, según el 532

**Las servidumbres pueden ser continuas o discontinuas, aparentes o no aparentes.**

**Continuas son aquellas cuyo uso es o puede ser incesante, sin la intervención de ningún hecho del hombre.**

**Discontinuas son las que se usan a intervalos más o menos largos y dependen de actos del hombre.**

Por las señales de su existencia pueden ser aparentes y no aparentes, continúa el 532:

**Aparentes, las que se anuncian y están continuamente a la vista por signos exteriores, que revelan el uso y aprovechamiento de las mismas.**

**No aparentes, las que no presentan indicio alguno exterior de su existencia.**

Por su contenido pueden ser positivas o negativas

533 **Las servidumbres son además positivas o negativas. Se llama positiva la servidumbre que impone al dueño del predio sirviente la obligación de dejar hacer alguna cosa o de hacerla por sí mismo, y negativa la que prohíbe al dueño del predio sirviente hacer algo que le sería lícito sin la servidumbre.**

Como se estudia en el Tema 28 se discute la verdadera naturaleza de las servidumbres positivas, que contravienen el principio romano sérvitus in faciendo consístere néquit. Algunos hablan de verdaderas obligaciones propter rem, otros de derechos reales in faciendo no faltando aquellos que consideran que dichas calificaciones no son más que distintas caras de una misma relación jurídica.

Por razón último, atendiendo a su origen, el art. 536 C.C. dispone:

**Las servidumbres se establecen por la ley o por la voluntad de los propietarios. Aquéllas se llaman legales, y éstas voluntarias.**

Como se estudia en el tema siguiente la doctrina moderna tiende a abandonar el concepto de servidumbres legales por considerar que no son verdaderos limitaciones ad extra sino limites que definen el dominio.

# SERVIDUMBRES PERSONALES

En el Derecho justinianeo se acuña el término con el único fin de comprender en él los derechos de usufructo, uso y habitación.

Nuestro Cc, sin embargo, da tratamiento independiente a estos derechos, que, a diferencia de las servidumbres, constituyen relaciones jurídicas temporales, pueden recaer sobre bienes muebles y sustraen a la propiedad de todo derecho de disfrute. Art 531 :

**También pueden establecerse servidumbres en provecho de una o más personas, o de una comunidad, a quienes no pertenezca la finca gravada.**

En la actualidad, podemos definir las servidumbres personales como aquellas que se establecen directamente a favor de una o varias personas determinadas de forma que:

* Prestan una utilidad a una persona o comunidad y no a un fundo.
* Son derechos reales pero subjetivamente personales, ya que su titularidad no viene determinada por la titularidad de un fundo.

**NATURALEZA**. La principal cuestión que se suscita es determinar cuándo estamos ante una servidumbre personal y cuando ante un derecho personal de crédito. Se trata de un problema de interpretación del negocio, si bien el T.S. ha concretado como requisitos para poder constituir una servidumbre personal:

- Descripción del gravamen y su compatibilidad con el derecho de dominio

- Que resulte claramente la voluntad de dotarla de eficacia erga omnes.

En cuanto a su **RÉGIMEN JURÍDICO** se aplican todas las reglas de las servidumbres reales, salvo las que sean incompatibles con su naturaleza, como el art. 534 y 435 relativos a su inherencia respecto del fundo y a su indivisibilidad.

Así, un argumento de peso a favor de la transmisibilidad es el art. 107.5 de la LH, que declara hipotecables los derechos de pastos o leñas y otros semejantes de naturaleza real.

En cuanto a la **EXTINCIÓN**:

* Díez-Picazo entiende que a las causas previstas en el art 546 habría que añadir la muerte del titular (la normal perpetuidad de la servidumbre real obedece a la inmodificabilidad de la situación entre los predios).

Sin embargo, Albaladejo entiende que podrá pactarse en el título constitutivo la perpetuidad, doctrina respaldada por el TS (que extrae su posibilidad del artículo 596 y el número cuarto del 546 a «contrario sensu») y la RDGRN 3 junio 2011.

* Además según Díez –Picazo, son redimibles unilateralmente, por analogía con los art 603 y 604.

Los **SUPUESTOS** de servidumbres personales son escasísimos ya que sus fines suelen satisfacen a través de derechos de crédito.

* El CC regula expresamente como servidumbres personales las de pastos, leñas y demás productos de los montes de propiedad particular (arts 603 y 604).
* Sin embargo, al lado de estas servidumbres personales típicas cabe constituir, al amparo del principio de libertad que establece el art 594, variadas figuras de servidumbres innominadas y la jurisprudencia ha conceptuado como tales:
* Derecho a ocupar por una persona y sus descendientes la ventana o balcón de una casa en los festejos. (Derecho balcón);
* Derecho de palco o butaca. Derecho a ocupar el palco de determinadas localidades o un determinado banco de cierta iglesia;
* Derecho a cazar en finca ajena
* Derecho de **extracción de piedra** de una finca (RDGRN 03-06-2011; en este caso, se trataba de una cesión de aprovechamiento de piedra *por 500 años*. La DGRN concluye que se trata de una servidumbre personal diferente del usufructo);

# SERVIDUMBRES REALES: CONSTITUCIÓN

Se distinguen 4 modos de adquirir la servidumbre: por ley, título, usucapión y por signo aparente.

La jurisprudencia ha declarado que no pueden adquirirse por la mera tolerancia, ni por accesión, continua o invertida.

**POR DISPOSICION DE LA LEY**

La ley unas veces crea directamente la servidumbre en cuyo caso la doctrina estima que es realmente una relación de vecindad, y otras se contenta con conceder a los propietarios el derecho a reclamar la constitución del gravamen mediante un acto concreto de la autoridad judicial o administrativa.

Se regula en los arts. 549 y ss, objeto de análisis en el siguiente tema. Pueden ser de utilidad pública o privada.

**POR TITULO y POP PRESCRIPCION**

537 **Las servidumbres continuas y aparentes se adquieren en virtud de título, o por la prescripción de veinte años.**

538 **Para adquirir por prescripción las servidumbres a que se refiere el artículo anterior, el tiempo de la posesión se contará: en las positivas, 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; y en las negativas, desde el día en que el dueño del predio dominante hubiera prohibido, por un acto formal, al del sirviente la ejecución del hecho que sería lícito sin la servidumbre.**

Este precepto, respecto a las servidumbres negativas (que son NO aparentes), entra en contradicción en el artículo 539 (que rechaza la usucapión de dichas servidumbres). MANRESA salva la antinomia afirmado que dichas servidumbres negativas son simple consecuencia de otras positivas como ocurre con la de no levantar o no edificar que lleva implícita la de luces.

539 **Las servidumbres continuas no aparentes, y las discontinuas, sean o no aparentes, sólo podrán adquirirse en virtud de título.**

540 **La falta de título constitutivo de las servidumbres que no pueden adquirirse por prescripción, únicamente se puede suplir por la escritura de reconocimiento del dueño del predio sirviente, o por una sentencia firme.**

(TITULO)

Las servidumbres de cualquier clase pueden adquirirse en virtud de **título**, entendiéndose por tal todo acto jurídico, oneroso o gratuito, entre vivos o de última voluntad

Para que la servidumbre produzca efectos frente a terceros habría de inscribirse dicho título en el RP (art 13 LH).

Art 13 LH Los derechos reales limitativos, los de garantía y, en general, cualquier carga o limitación del dominio o de los derechos reales, para que surtan efectos contra terceros, deberán constar en la inscripción de la finca o derecho sobre que recaigan.

Las servidumbres reales podrán también hacerse constar en la inscripción del predio dominante, como cualidad del mismo.

* Sin embargo, el TS ha señalado en reiteradas ocasiones que esto no es indispensable, siendo suficiente que los signos de la servidumbre sean ostensibles (la apariencia externa atribuye una publicidad equivalente a la inscripción).
* Tal y como se estudiará en el tema correspondiente de derecho hipotecario la reiterada doctrina de la DR exige conforme al principio de especialidad la inscripción del derecho de servidumbre: debe expresar su extensión, limites y demás características configuradoras, como presupuesto básico para la fijación de los derechos del predio dominante y las limitaciones del sirviente.

(USUCAPION)

De acuerdo con el texto de la Ley, la doctrina mayoritaria y la jurisprudencia entienden que sólo son **usucapibles** las s. continuas y aparentes, y únicamente por el trascurso de 20 años y sin necesidad de buena fe y justo título, configurándose así como una usucapión con término único.

* La doctrina tradicional justifica esta limitación en cuanto en las servidumbres discontinuas no hay posesión continua y en las no aparentes falta la posesión pública, siendo ambos requisitos esenciales en la usucapión, en base al art 1941.
* Sin embargo, LACRUZ basándose en los antecedentes de nuestro Derecho histórico, considera que existen dos modos de usucapir servidumbres:

· extraordinaria, por el transcurso de 20 años, sin buena fe y justo título, sólo aplicable respecto a las s. continuas y aparentes.

· ordinario (buena fe y justo título), por el transcurso de 10 años entre presentes y 20 entre ausentes (art. 1957), aplicable a toda servidumbre susceptible de posesión.

FORAL:

* En Cataluña. Ex art 566-2 CC, “**ninguna** servidumbre puede adquirirse por usucapión”.
* En cambio, tanto en Aragón (569 Código Derecho Foral de Aragón) como en Navarra (ley 397) se permite la **usucapión de servidumbres no aparentes** (en la medida en que sean “*susceptibles de posesión”*).

**En Aragón además la posesión inmemorial**, pacífica y no interrumpida produce, sin otro requisito, los efectos de la prescripción adquisitiva.

**POR SIGNO APARENTE**

También llamada ”por destino del padre de familia”. Art. 541:

**La existencia de un signo aparente de servidumbre entre dos fincas, establecido por el propietario de ambas, se considerará, si se enajenare una, como título para que la servidumbre continúe activa y pasivamente, a no ser que, al tiempo de separarse la propiedad de las dos fincas, se exprese lo contrario en el título de enajenación de cualquiera de ellas, o se haga desaparecer aquel signo antes del otorgamiento de la escritura.**

Su naturaleza jurídica es discutida: algunos autores fundan su adquisición en la ley; otros consideran que estamos realmente ante una servidumbre voluntaria (BONET)

* “CONTINUE”… Como pone de manifiesto CASTAN, a pesar del tenor literal del art. cuando se enajena uno de los fundos no hay continuación sino creación de una servidumbre ya que, como vimos, no puede haber servidumbre en un fundo propio. Por ello, al comienzo del art. el CC se refiere a la servidumbre como relación de hecho, pero no de derecho.
* “PROPIETARIO”… El Tribunal Supremo entiende aplicable este artículo al caso en que el signo no ha sido establecido por el propietario, sino por sus causantes o antecesores.

# Y EXTINCIÓN

Distinta de la extinción es la **MODIFICACION DE LAS SERVIDUMBRES**

* Por voluntad de los interesados. Sí la ley admite lo más (como es la extinción), a fortiori ha de permitir lo menos (mera modificación). Nuestro CC se refiere a las mismas en sede de servidumbres legales por causa de utilidad privada. Ultimo inciso art. 551

...**podrán ser modificadas por convenio entre los interesados cuando no lo prohíba la ley ni resulte perjuicio para tercero.**"

* P**or voluntad del dueño del predio sirviente** ex art. 545, que le reconoce un **ius variandi** (civiliter)
* Por **aplicación analógica del art. 546.3** también cabe la modificación de la servidumbre cuando los predios vengan a tal estado que si bien no se imposibilita el uso de la servidumbre, si ha de ser modificado el mismo.
* Por último la servidumbre puede modificarse po**r efecto del tiempo y de la posesión** ya que

Art. 547 La forma de prestar la servidumbre puede prescribirse como la servidumbre misma, y de la misma manera.

La doctrina entiende:

En perjuicio del predio dominante pueden modificarse por prescripción toda clase de servidumbres, ya que todas son susceptibles de prescripción extintiva.

En perjuicio del predio sirviente, sólo podría modificarse las continuas y aparentes, únicas susceptibles de prescripción adquisitiva.

**EXTINCIÓN**. Según el art. 546 C.C.:

**Las servidumbres se extinguen:**

1. **Por reunirse en una misma persona la propiedad del predio dominante y la del sirviente.**
2. **Por el no uso durante veinte años.**

**Este término principiará a contarse desde el día en que hubiera dejado de usarse la servidumbre respecto a las discontinuas; y desde el día en que haya tenido lugar un acto contrario a la servidumbre respecto a las continuas.**

1. **Cuando los predios vengan a tal estado que no pueda usarse de la servidumbre; pero ésta revivirá si después el estado de los predios permitiera usar de ella, a no ser que cuando sea posible el uso, haya transcurrido el tiempo suficiente para la prescripción, conforme a lo dispuesto en el número anterior.**
2. **Por llegar el día o realizarse la condición, si la servidumbre fuera temporal o condicional.**
3. **Por la renuncia del dueño del predio dominante.**
4. **Por la redención convenida entre el dueño del predio dominante y el del sirviente.**

**La enumeración del artículo 546 no es exhaustiva**. Existen otras causas de extinción como:

. la expropiación forzosa

. la resolución del derecho del constituyente

. las consignadas en el título constitutivo.

548 **Si el predio dominante perteneciera a varios en común, el uso de la servidumbre hecho por uno impide la prescripción respecto de los demás.**

# CONTENIDO DE DERECHOS Y OBLIGACIONES

El contenido de la servidumbre varía según sea legal o voluntaria. En el primer caso viene determinado por la ley; en el segundo, depende del título constitutivo (art. 598 Cc, que más adelante analizaremos).

En cualquier caso, el C.C. establece una serie de normas generales:

542 **Al establecerse una servidumbre se entienden concedidos todos los derechos necesarios para su uso.**

543 **El dueño del predio dominante podrá hacer, a su costa, en el predio sirviente las obras necesarias para el uso y conservación de la servidumbre, pero sin alterarla ni hacerla más gravosa.**

**Deberá elegir para ello el tiempo y la forma convenientes a fin de ocasionar la menor incomodidad posible al dueño del predio sirviente.**

544 **Si fuesen varios los predios dominantes, los dueños de todos ellos estarán obligados a contribuir a los gastos de que se trata el artículo anterior, en proporción al beneficio que a cada cual reporte la obra. El que no quiera contribuir podrá eximirse renunciando a la servidumbre en provecho de los demás.**

**Si el dueño del predio sirviente se utilizare en algún modo de la servidumbre, estará obligado a contribuir a los gastos en la proporción antes expresada, salvo pacto en contrario.**

545 **El dueño del predio sirviente no podrá menoscabar de modo alguno el uso de la servidumbre constituida.**

**Sin embargo, si por razón del lugar asignado primitivamente, o de la forma establecida para el uso de la servidumbre, llegara ésta a ser muy incómoda al dueño del predio sirviente, o le privase de hacer en él obras, reparos o mejoras importantes, podrá variarse a su costa, siempre que ofrezca otro lugar o forma igualmente cómodos, y de suerte que no resulte perjuicio alguno al dueño del predio dominante o a los que tengan derecho al uso de la servidumbre.**

Desde el punto de vista **procesal**:

* El dueño del predio dominante goza de la ACCION CONFESORIA, característica del derecho de servidumbre según la tradición romana y común. Se llama así porque su objeto es hacer confesar al dueño del predio sirviente la existencia de la servidumbre.
* El dueño del predio sirviente le asiste la ACCION NEGATORIA. Esta acción se regula expresamente en el art 566 del Código Civil Catalán. No se encuentra regulada en el Cc pero ha sido reconocida y regulado su ejercicio por el T.S. (remisión tema 37)
  + Se trata de una acción dirigida a que se declare la inexistencia del gravamen, el cese de la actividad y la indemnización por los daños y perjuicios sufridos.
  + Carga de la prueba: el actor ha de probar su dominio actual y la perturbación; una vez probado, como el dominio se presume libre, corresponde al demandado probar la existencia del gravamen y su extensión.

# LAS SERVIDUMBRES VOLUNTARIAS EN EL CODIGO CIVIL

Como hemos visto, servidumbres voluntarias son las establecidas por voluntad de las partes. Se regula esta materia en los art 594 y ss, señalando el primero de ellos:

**Todo propietario de una finca puede establecer en ella las servidumbres que tenga por conveniente, y en el modo y forma que bien le pareciere, siempre que no contravenga a las leyes ni al orden público.**

LEGITIMACION. Contiene el C.C. una serie de preceptos dirigidos a regular la legitimación para constituir servidumbres voluntarias en determinados supuestos problemáticos:

* Dominio limitado por el usufructo: art. 595

**El que tenga la propiedad de una finca, cuyo usufructo pertenezca a otro, podrá imponer sobre ella, sin el consentimiento del usufructuario, las servidumbres que no perjudiquen al derecho del usufructo.**

* Dominio dividido por la enfiteusis: art. 596

**Cuando pertenezca a una persona el dominio directo de una finca y a otra el dominio útil, no podrá establecerse sobre ella servidumbre voluntaria perpetua sin el consentimiento de ambos dueños.**

En el caso de este artículo, si la pensión consiste en una parte alicuota de los frutos, el enfiteuta no puede imponer servidumbre de ninguna clase sin el consentimiento expreso del dueño directo. **1634**

* Dominio compartido por copropiedad: según el art. 597:

**Para imponer una servidumbre sobre un fundo indiviso se necesita el consentimiento de todos los copropietarios.**

**La concesión hecha solamente por algunos, quedará en suspenso hasta tanto que la otorgue el último de todos los partícipes o comuneros.**

**Pero la concesión hecha por uno de los copropietarios separadamente de los otros obliga al concedente y a sus sucesores, aunque lo sean a título particular, a no impedir el ejercicio del derecho concedido.**

CONTENIDO. Se rige por el principio dispositivo. Art. 598 C.C.:

**El título y, en su caso, la posesión de la servidumbre adquirida por prescripción, determinan los derechos del predio dominante y las obligaciones del sirviente. En su defecto, se regirá la servidumbre por las disposiciones del presente título que le sean aplicables.**

Asimismo, señala el art. 599

**Si el dueño del predio sirviente se hubiere obligado, al constituirse la servidumbre, a costear las obras necesarias para el uso y conservación de la misma, podrá librarse de esta carga abandonando su predio al dueño del dominante.**

Se exige por tanto un abandono no meramente abdicatorio, sino traslativo.

Algunos como Gª GOYENA, a la vista de los términos del art. consideran que el abandono ha de ser total. En contra ROCA JUAN (en una postura que parece ser la adoptada por el TS) considera que no es necesario, admitiendo el simple abandono de la parte del fundo que haya de prestar el servicio, ya que, por un lado impera una interpretación restrictiva por ser las servidumbres una limitación ad extra del dominio, y por otro exigir abandono total podría dar lugar a enriquecimiento injusto.

**NORMAS ESPECIALES SOBRE LA SERVIDUMBRE PERSONAL DE PASTOS, LEÑAS Y OTROS APROVECHAMIENTOS**

Como se estudia en el tema 38, a la vista de los arts. 600 ss del CC existe dificultad para determinar cuando existe comunidad en el aprovechamiento de pastos y cuando una servidumbre sobre los mismos.

En el aprovechamiento comunal hay una copropiedad de la finca o fincas por parte de los comuneros y una correlativa reciprocidad de aprovechamiento. En la servidumbre, por el contrario, el disfrute no es sobre un fundo común, sino ajeno.

El Código Civil se muestra perplejo ante el problema, barajando en los arts 600 a 604 las expresiones de comunidad de pastos y servidumbre de pastos.

CUADRADO IGLESIAS recogiendo la doctrina del TS señala que:

* Cuando se trate de **TERRENOS PRIVADOS**:
* Si el aprovechamiento corresponde a los titulares de los predios afectados, estamos ante una comunidad de tipo romano o por cuotas regulada en los arts. 600 y 602.
* Si el aprovechamiento corresponde a terceros, no titulares de los predios afectados, existirá por el contrario entre el titular del predio y los titulares de los aprovechamientos una servidumbre personal redimible unilateralmente por aquel ex art. 603 y 604

Artículo 603. El dueño de terrenos gravados con la servidumbre de pastos podrá redimir esta carga mediante el pago de su valor a los que tengan derecho a la servidumbre.

A falta de convenio, se fijará el capital para la redención sobre la base del 4 por 100 del valor anual de los pastos, regulado por tasación pericial.

Artículo 604. Lo dispuesto en el artículo anterior es aplicable a las servidumbres establecidas para el aprovechamiento de leñas y demás productos de los montes de propiedad particular.

* Cuando se trate de **TERRENOS PÚBLICOS** ya sean de Municipios ya del Estado, el art. **601** se remite a la legislación administrativa y Reglamentos.

A distinguir de los terrenos públicos los **MONTES:**

* *VECINALES EN MANO COMÚN (remisión tema 20), los cuales se rigen por la Ley 55/1980, de 11 de noviembre, de Montes Vecinales en Mano Común. Son montes privados de naturaleza especial derivada de su propiedad en mancomún*
* *DE SOCIOS” (remisión tema 20) del art. 27 bis Ley Montes. Son comunidades funcionales (con vocación de permanencia; por tanto, sin actio communi dividundo) de propiedad privada.*