**TEMA 48. SERVIDUMBRES LEGALES. CONCEPTO Y NATURALEZA JURÍDICA. SERVIDUMBRES DE AGUAS, PASO, MEDIANERÍA, LUCES, VISTAS Y DESAGÜE DE EDIFICIOS. DISTANCIAS Y OBRAS INTERMEDIAS**

# SERVIDUMBRES LEGALES. CONCEPTO

DE BUEN define las servidumbres legales como aquellas que son susceptibles de establecerse por imposición legal, aunque se oponga el dueño del predio destinado a sufrirlas. A ellas se refiere el art 536:

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

Se caracterizan por:

* Tienen su origen en la ley que o bien las crea directamente, o bien reconoce a un sujeto la posibilidad de reclamar su constitución mediante un acto judicial o administrativo. A las primeras denomina DIEZ PICAZO servidumbres legales stricto sensu y a las segundas servidumbres forzosas.
* Son numerus clausus, viniendo determinado su contenido en la ley.

El CC distingue dos **clases** de servidumbres legales:

549 **Las servidumbres impuestas por la ley tienen por objeto la utilidad pública o el interés de los particulares.**

550 **Todo lo concerniente a las servidumbres establecidas para utilidad pública o comunal se regirá por las leyes y reglamentos especiales que las determinan, y, en su defecto, por las disposiciones del presente título.**

Destacan entre otras las establecidas en las leyes de aguas, minas, montes y costas (remisión); carreteras, autopistas, aeropuertos, navegación aérea y ordenación del transporte terrestre, así como las de obras públicas, del sistema eléctrico nacional..

551 **Las servidumbres que impone la ley en interés de los particulares, o por causa de utilidad privada, se regirán por las disposiciones del presente título, sin perjuicio de lo que dispongan las leyes, reglamentos y ordenanzas generales u locales sobre policía urbana o rural.**

**Estas servidumbres podrán ser modificadas por convenio de los interesados cuando no lo prohíba la ley ni resulte perjuicio a tercero.**

# Y NATURALEZA JURIDICA

PLANIOL y RIPERT entienden que son verdaderas servidumbres, en cuanto privan a una persona de hacer en su propiedad algo que le sería licito si la ley no lo prohibiera.

Por el contrario, la mayoría de los civilistas modernos consideran que más que verdaderas servidumbres como limitaciones ad extra de un régimen de propiedad preexistente, se trata de delimitaciones institucionales que no limitan sino que definen el dominio de determinados fundos en virtud de su función social (art. 33 CE).

Según HERNANDEZ GIL las anteriores posturas van de un exceso a otro. En realidad, hay restricciones legales que no son servidumbres y algunas que sí lo son. Así, en nuestro Cc varias de las denominadas servidumbres legales no son servidumbres, sino límites internos del dominio encuadradas dentro de las relaciones de vecindad, de modo que

* no será necesaria su constitución
* se presumen
* no dan derecho a indemnización (salvo que sean infringidas)
* se basan en una relación de igualdad entre los predios
* son imprescriptibles.

# SERVIDUMBRES DE AGUAS

 El art. 563 señala que:

**El establecimiento, extensión, forma y condiciones de las servidumbres de aguas de que se trata en esta sección, se regirán por la ley especial de la materia en cuanto no se halle previsto en este Código.**

Sin embargo, la ley de Aguas de 2 agosto 1985 (y en el mismo sentido el texto refundido de 20 de julio de 2001) han invertido el orden de las normas, siendo de aplicación en primer lugar la ley especial de aguas y subsidiariamente el Cc.

En su estudio se puede distinguir entre:

**SERVIDUMBRES IMPUESTAS DIRECTAMENTE POR LA LEY**

552 (en realidad un límite derivado de la vecindad y no una verdadera servidumbre)

 **Los predios inferiores están sujetos a recibir las aguas que naturalmente y sin obra del hombre, descienden de los predios superiores, así como la tierra o piedra que arrastran en su curso.**

**Ni el dueño del predio inferior puede hacer obras que impidan esta servidumbre, ni el del superior obras que la agraven.**

Esta misma disposición la recoge el art 47 de la Ley de Aguas

553 **Las riberas de los ríos, aun cuando sean de dominio privado, están sujetas en toda su extensión y sus márgenes, en una zona de tres metros, a la servidumbre de uso público en interés general de la navegación, la flotación, la pesca y el salvamento.**

**Los predios contiguos a las riberas de los ríos navegables o flotables están además sujetos a la servidumbre de camino de sirga para el servicio exclusivo de la navegación y flotación fluvial.**

**Si fuere necesario ocupar para ello terrenos de propiedad particular, precederá la correspondiente indemnización.**

El párrafo primero del art 553 (servidumbre de **uso público)** ha sido derogado por el art. 6 de la l.A, pues éste la impone sobre:

· la denominada zona de servidumbre de 5 m de anchura

· la zona de policía de 100m.

**SERVIDUMBRES QUE PUEDEN SOLICITARSE DEL ORGANISMO PÚBLICO COMPETENTE**

554 **Cuando para la derivación o toma de aguas de un río o arroyo, o para el aprovechamiento de otras corrientes continuas o discontinuas, fuere necesario establecer una presa, y el que haya de hacerlo no sea dueño de las riberas, o terrenos en que necesite apoyarla, podrá establecer la servidumbre de estribo de presa, previa la indemnización correspondiente.**

555 **Las servidumbres forzosas de saca de agua y de abrevadero solamente podrán imponerse por causa de utilidad pública en favor de alguna población o caserío, previa la correspondiente indemnización.**

556 **Las servidumbres de saca de agua y de abrevadero llevan consigo la obligación en los predios sirvientes de dar paso a personas y ganados hasta el punto donde hayan de utilizarse aquéllas, debiendo ser extensiva a este servicio la indemnización.**

557 **Todo el que quiera servirse del agua de que pueda disponer para una finca suya, tiene derecho a hacerla pasar por los predios intermedios, con obligación de indemnizar a sus dueños, como también a los de los predios inferiores sobre los que se filtren o caigan las aguas.**

558 **El que pretenda usar del derecho concedido en el artículo anterior está obligado:**

1. **A justificar que puede disponer del agua y que ésta es suficiente para el uso a que la destina.**
2. **A demostrar que el paso que solicita es el más conveniente y menos oneroso para tercero.**
3. **A indemnizar al dueño del predio sirviente en la forma que se determine por las leyes y reglamentos.**

559 **No puede imponerse la servidumbre de acueducto para objeto de interés privado, sobre edificios, ni sus patios o dependencias, ni sobre jardines o huertas ya existentes.**

560 **La servidumbre de acueducto no obsta para que el dueño del predio sirviente pueda cerrarlo y cercarlo, así como edificar sobre el mismo acueducto de manera que éste no experimente perjuicio, ni se imposibiliten las reparaciones y limpias necesarias.**

561 **Para los efectos legales la servidumbre de acueducto será considerada como continua y aparente, aun cuando no sea constante el paso del agua, o su uso dependa de las necesidades del predio dominante, o de un turno establecido por días o por horas.**

Esta determinación tiene trascendencia en cuanto a su adquisición por usucapión (art. 537 C.C.).

562 **El que para dar riego a su heredad o mejorarla, necesite construir parada o partidor en el cauce por donde haya de recibir el agua, podrá exigir que los dueños de las márgenes permitan su construcción, previo abono de daños y perjuicios, incluso los que se originen de la nueva servidumbre a dichos dueños y a los demás regantes.**

# PASO

A la vista de la regulación del CC se pueden distinguir las servidumbres de paso permanente, transitorio, ocasional y de ganado. A los dos primeros se refiere el art 564:

564 **El propietario de una finca o heredad, enclavada entre otras ajenas y sin salida a camino público, tiene derecho a exigir paso por las heredades vecinas, previa la correspondiente indemnización.**

**Si esta servidumbre se constituye de manera que pueda ser continuo su uso para todas las necesidades del predio dominante estableciendo una vía permanente, la indemnización consistirá en el valor del terreno que se ocupe y en el importe de los perjuicios que se causen en el predio sirviente.**

**Cuando se limite al paso necesario para el cultivo de la finca enclavada entre otras y para la extracción de sus cosechas a través del predio sirviente sin vía permanente, la indemnización consistirá en el abono del perjuicio que ocasione este gravamen.**

565 **La servidumbre de paso debe darse por el punto menos perjudicial al predio sirviente, y, en cuanto fuere conciliable con esta regla, por donde sea menor la distancia del predio dominante al camino público.**

566 **La anchura de la servidumbre de paso será la que baste a las necesidades del predio dominante.**

567 (Caso excepcional en el que no existe la obligación de indemnizar) **Si, adquirida una finca por venta, permuta o partición, quedare enclavada entre otras del vendedor, permutante o copartícipe, éstos están obligados a dar paso sin indemnización, salvo pacto en contrario.**

568 **Si el paso concedido a una finca enclavada deja de ser necesario por haberla reunido su dueño a otra que esté contigua al camino público, el dueño del predio sirviente podrá pedir que se extinga la servidumbre, devolviendo lo que hubiera recibido por indemnización.**

**Lo mismo se entenderá en el caso de abrirse un nuevo camino que dé acceso a la finca enclavada.**

569 (paso ocasional –andamiaje-) **Si fuere indispensable para construir o reparar algún edificio pasar materiales por predio ajeno, o colocar en él andamios u otros objetos para la obra, el dueño de este predio está obligado a consentirlo, recibiendo la indemnización correspondiente al perjuicio que se le irrogue.**

Señala PEREZ GONZALEZ que en realidad estamos no ante una servidumbre sino ante un límite derivado de las relaciones de vecindad

570 **Las servidumbres existentes de paso para ganados, conocidas con los nombres de cañada, cordel, vereda o cualquiera otro, y las de abrevadero, descansadero y majada, se regirán por las ordenanzas y reglamentos del ramo, y, en su defecto, por el uso y costumbre del lugar.**

**Sin perjuicio de los derechos legítimamente adquiridos, la cañada no podrá exceder en todo caso de la anchura de 75 metros, el cordel, de 37 metros 50 centímetros, y la vereda de 20 metros.**

**Cuando sea necesario establecer la servidumbre forzosa de paso o la de abrevadero para ganados, se observará lo dispuesto en esta sección y en los artículos 555 y 556. En este caso la anchura no podrá exceder de 10 metros.**

Señala GONZALEZ PORRAS que este precepto recoge dos instituciones diferentes:

· las servidumbres de paso para ganado en finca privada

· las vías pecuarias, que son bienes demaniales de las CCAA de paso para el ganado y se regulan por Ley de 23 Marzo 1995 y son ex 132 CE imprescriptibles, inalienables e inembargables.

La Ley 24/2013, de 26 de diciembre, del Sector Eléctrico, recoge también la SERVIDUMBRE LEGAL LA DE **PASO DE ENERGÍA ELÉCTRICA.** Art. 54 y ss:

. Puede ser de paso aéreo (comprende, además del vuelo sobre el predio sirviente, el establecimiento de postes, torres o apoyos fijos para la sustentación de cables) o de paso subterráneo (para el paso de cables conductores)

. No podrá imponerse servidumbre de paso para líneas de alta tensión sobre edificios, sus patios, corrales y otras propiedades particulares que se detallan

. La servidumbre de paso de energía eléctrica no impide al dueño del predio sirviente cercarlo o edificar sobre él dejando a salvo dicha servidumbre, siempre previa autorización de la Administración Pública competente.

# MEDIANERÍA

La medianería puede definirse como aquel conjunto de derechos y obligaciones que proceden de la existencia y disfrute en común de una pared, cerca o vallado por parte de los dueños de edificios o predios contiguos, separados por dichas divisiones. Según el art. 571 C.C.:

**La servidumbre de medianería se regirá por las disposiciones de este título y por las ordenanzas y usos locales en cuanto no se opongan a él, o no esté prevenido en el mismo.**

Su **naturaleza jurídica** ha sido discutida:

* MANRESA, siguiendo el criterio del CC, la configura como una verdadera servidumbre. La mayoría de la doctrina niega tal consideración, ya que no existe ni predio dominante ni predio sirviente.
* CASTAN, en posición que parece mayoritaria, considera que se trata de una comunidad especial de utilización
* Por último, HERNANDEZ GIL considera que no se trata ni de una servidumbre ni de una comunidad, sino que son límites del dominio de predios contiguos encuadrados en las relaciones de vecindad.

**Régimen jurídico**. Arts. 572 ss:

572 **Se presume la servidumbre de medianería mientras no haya un título, o signo exterior, o prueba en contrario:**

1. **En las paredes divisorias de los edificios contiguos hasta el punto común de elevación.**
2. **En las paredes divisorias de los jardines o corrales sitos en poblado o en el campo.**
3. **En las cercas, vallados y setos vivos que dividen los predios rústicos.**

573 **Se entiende que hay signo exterior, contrario a la servidumbre de medianería:**

1. **Cuando en las paredes divisorias de los edificios haya ventanas o huecos abiertos.**
2. **Cuando la pared divisoria esté por un lado recta y a plomo en todo su paramento, y por el otro presente lo mismo en su parte superior, teniendo en la inferior relex o retallos.**
3. **Cuando resulte construida toda la pared sobre el terreno de una de las fincas, y no por mitad entre una y otra de las dos contiguas.**
4. **Cuando sufra las cargas de carreras, pisos y armaduras de una de las fincas, y no de la contigua.**
5. **Cuando la pared divisoria entre patios, jardines y heredades esté construida de modo que la albardilla vierta hacia una de las propiedades.**
6. **Cuando la pared divisoria, construida de mampostería, presente piedras llamadas pasaderas, que de distancia en distancia salgan fuera de la superficie sólo por un lado y no por el otro.**
7. **Cuando las heredades contiguas a otras defendidas por vallados o setos vivos no se hallen cerradas.**

**En todos estos casos la propiedad de las paredes, vallados o setos se entenderá que pertenece exclusivamente al dueño de la finca o heredad que tenga a su favor la presunción fundada en cualquiera de los signos indicados.**

574 **Las zanjas o acequias abiertas entre las heredades se presumen también medianeras, si no hay título o signo que demuestre lo contrario.**

**Hay signo contrario a la medianería cuando la tierra o broza sacada para abrir la zanja o para su limpieza se halla de un solo lado, en un solo lado, en cuyo caso la propiedad de la zanja pertenecerá exclusivamente al dueño de la heredad que tenga a su favor este signo exterior.**

575 **La reparación y construcción de las paredes medianeras y el mantenimiento de los vallados, setos vivos, zanjas y acequias, también medianeros, se costeará por todos los dueños de las fincas que tengan a su favor la medianería, en proporción al derecho de cada uno.**

**Sin embargo, todo propietario puede dispensarse de contribuir a esta carga renunciando a la medianería, salvo el caso en que la pared medianera sostenga un edificio suyo.**

**.**

576 **Si el propietario de un edificio que se apoya en una pared medianera quisiera derribarlo, podrá igualmente renunciar a la medianería, pero serán de su cuenta todas las reparaciones y obras necesarias para evitar, por aquella vez solamente, los daños que el derribo pueda ocasionar a la pared medianera.**

577 **Todo propietario puede alzar la pared medianera, haciéndolo a sus expensas e indemnizando los perjuicios que se ocasionen con la obra, aunque sean temporales.**

**Serán igualmente de su cuenta los gastos de conservación de la pared, en lo que ésta se haya levantado o profundizado sus cimientos respecto de cómo estaba antes; y además la indemnización de los mayores gastos que haya que hacer para la conservación de la pared medianera por razón de la mayor altura o profundidad que se le haya dado.**

**Si la pared medianera no pudiese resistir la mayor elevación, el propietario que quiera levantarla tendrá obligación de reconstruirla a su costa; y, si para ello fuere necesario darle mayor espesor, deberá darlo de su propio suelo.**

578 **Los demás propietarios que no hayan contribuido a dar más elevación, profundidad o espesor a la pared, podrán, sin embargo, adquirir en ella los derechos de medianería, pagando proporcionalmente el importe de la obra y la mitad del valor del terreno sobre el que se le hubiese dado mayor espesor.**

579 **Cada propietario de una pared medianera podrá usar de ella en proporción al derecho que tenga en la mancomunidad; podrá, por lo tanto, edificar apoyando su obra en la pared medianera, o introduciendo vigas hasta la mitad de su espesor, pero sin impedir el uso común y respectivo de los demás medianeros.**

**Para usar el medianero de este derecho ha de obtener previamente el consentimiento de los demás interesados en la medianería; y, si no lo obtuviere, se fijarán por peritos las condiciones necesarias para que la nueva obra no perjudique a los derechos de aquéllos.**

# LUCES, VISTAS

La **servidumbre de luces** es el derecho de abrir huecos de ciertas condiciones para tomar luz del predio ajeno. La **servidumbre de vistas** es el derecho de abrir huecos o ventanas para gozar vistas a través de un fundo ajeno, y de poder impedir toda obra que las merme o dificulte.

Como ha señalado la jurisprudencia, no se trata de verdaderas servidumbres (salvo el caso del Art. 585, que es una servidumbre voluntaria), sino de limites derivados de la relación de vecindad. Así lo reconoce el CDF Aragón, regulando en título aparte las relaciones de vecindad, 537 (y dentro de estas las luces y vistas)- y las servidumbres, 551.

En cuanto a la posibilidad de abrir huecos o ventanas

Artículo 580. Ningún medianero puede sin consentimiento del otro abrir en pared medianera ventana ni hueco alguno.

· Y si la pared no es medianera

Artículo 581.

El dueño de una pared no medianera, contigua a finca ajena, puede abrir en ella ventanas o huecos para recibir luces a la altura de las carreras, o inmediatos a los techos, y de las dimensiones de 30 centímetros en cuadro, y, en todo caso, con reja de hierro remetida en la pared y con red de alambre.

Sin embargo, el dueño de la finca o propiedad contigua a la pared en que estuvieren abiertos los huecos podrá cerrarlos si adquiere la medianería y no se hubiera pactado lo contrario.

También podrá cubrirlos edificando en su terreno o levantando pared contigua a la que tenga dicho hueco o ventana.

Por lo demás

582 **No se puede abrir ventanas con vistas rectas, ni balcones u otros voladizos semejantes, sobre la finca del vecino, si no hay dos metros de distancia entre la pared en que se construyan y dicha propiedad.**

**Tampoco pueden tenerse vistas de costado u oblicuas sobre la misma propiedad, si no hay 60 centímetros de distancia.**

583 **Las distancias de que se habla en el artículo anterior se contarán en las vistas rectas desde la línea exterior de la pared en los huecos en que no haya voladizos, desde la línea de éstos donde los haya, y para las oblicuas desde la línea de separación de las dos propiedades.**

584 **Lo dispuesto en el artículo 582 no es aplicable a los edificios separados por una vía pública.**

585 **Cuando por cualquier título se hubiere adquirido derecho a tener vistas directas, balcones o miradores sobre la propiedad colindante, el dueño del predio sirviente no podrá edificar a menos de tres metros de distancia, tomándose la medida de la misma manera indicada en el artículo 583.**

# Y DESAGÜE DE EDIFICIOS

El art. 586, que más que servidumbre es límite derivado de las relaciones de vecindad señala:

**El propietario de un edificio está obligado a construir sus tejados o cubierta de manera que las aguas pluviales caigan sobre su propio suelo o sobre la calle o sitio público, y no sobre el suelo del vecino. Aun cayendo sobre el propio suelo, el propietario está obligado a recoger las aguas de modo que no causen perjuicio al predio contiguo.**

587 **El dueño del predio que sufra la servidumbre de vertiente de los tejados, podrá edificar recibiendo las aguas sobre su propio tejado o dándoles otra salida conforme a las ordenanzas o costumbres locales, y de modo que no resulte gravamen ni perjuicio alguno para el predio dominante.**

588 **Cuando el corral o patio de una casa se halle enclavado entre otras, y no sea posible dar salida por la misma casa a las aguas pluviales que en él se recojan, podrá exigirse el establecimiento de la servidumbre de desagüe, dando paso a las aguas por el punto de los predios contiguos en que sea más fácil la salida, y estableciéndose el conducto de desagüe en la forma que menos perjuicios ocasione al predio sirviente, previa la indemnización que corresponda.**

El TS ha señalado que dicho precepto acoge un supuesto de servidumbre voluntaria (vertiente de tejados), no legal, cuya constitución y existencia debe probarse.

# DISTANCIAS Y OBRAS INTERMEDIAS

Según COCA PAYERAS los arts. 589 y ss no establecen servidumbres sino relaciones de vecindad, guiadas por el principio recogido jurisprudencialmente de que la propiedad no puede llegar más allá de lo que el respeto al vecino determina.

589 **No se podrá edificar ni hacer plantaciones cerca de las plazas fuertes o fortalezas sin sujetarse a las condiciones exigidas por las leyes, ordenanzas y reglamentos particulares de la materia.**

Esta norma remite a la **ley de 12 de marzo de 1975** sobre zonas e instalaciones de interés para la defensa nacional y su Reglamento de 10 de febrero de 1978

590 **Nadie podrá construir cerca de una pared ajena o medianera pozos, cloacas, acueductos, hornos, fraguas, chimeneas, establos, depósitos de materias corrosivas, artefactos que se muevan por el vapor, o fábricas que por sí mismas o por sus productos sean peligrosas o nocivas, sin guardar las distancias prescritas por los reglamentos y usos del lugar, y sin ejecutar las obras de resguardo necesarias, con sujeción, en el modo, a las condiciones que los mismos reglamentos prescriban.**

**A falta de reglamento se tomarán las precauciones que se juzguen necesarias, previo dictamen pericial, a fin de evitar todo daño a las heredades o edificios vecinos.**

**Artículo 591.**

591 **No se podrá plantar árboles cerca de una heredad ajena sino a la distancia autorizada por las ordenanzas o la costumbre del lugar, y en su defecto, a la de dos metros de la línea divisoria de las heredades si la plantación se hace de árboles altos, y a la de 50 centímetros si la plantación es de arbustos o árboles bajos.**

**Todo propietario tiene derecho a pedir que se arranquen los árboles que en adelante se plantaren a menor distancia de su heredad.**

592 **Si las ramas de algunos árboles se extendieren sobre una heredad, jardines o patios vecinos, tendrá el dueño de éstos derecho a reclamar que se corten en cuanto se extiendan sobre su propiedad, y, si fueren las raíces de los árboles vecinos las que se extendiesen en suelo de otro, el dueño del suelo en que se introduzcan podrá cortarlas por sí mismo dentro de su heredad.**

593 **Los árboles existentes en un seto vivo medianero se presumen también medianeros, y cualquiera de los dueños tiene derecho a exigir su derribo.**

**Exceptúanse los árboles que sirvan de mojones, los cuales no podrán arrancarse sino de común acuerdo entre los colindantes.**