**DERECHO CIVIL**

**TEMA 35**

**LAS SERVIDUMBRES LEGALES EN PARTICULAR. NORMAS FUNDAMENTALES DE LAS SERVIDUMBRES DE AGUAS, PASO, MEDIANERÍA, LUCES Y VISTAS Y DESAGÜE DE EDIFICIOS.** **DISTANCIAS Y OBRAS INTERMEDIAS. BREVE REFERENCIA AL DERECHO FORAL O ESPECIAL EN MATERIA DE SERVIDUMBRES.**

**LAS SERVIDUMBRES LEGALES EN PARTICULAR.**

Conforme al artículo 536 del Código Civil de 24 de julio de 1889, las servidumbres pueden ser legales y voluntarias, según se establezcan por la ley o por voluntad de los propietarios.

Sin embargo, el Código Civil incluye entre las que llama servidumbres legales, junto a verdaderos derechos reales de servidumbre predial, constituidas en beneficio de un concreto predio dominante, a meras limitaciones legales del dominio que afectan a todos los predios con carácter de generalidad.

Por otro lado, la doctrina entiende que la ley no crea directa e inmediatamente la servidumbre, sino que se limita a conceder a una persona el derecho subjetivo que le faculta para reclamar su constitución, de manera que ésta se realiza por acuerdo de los interesados, por acto administrativo o por resolución jurisdiccional. Por ello, la doctrina suele preferir la denominación de servidumbres forzosas, que es la que utilizan los derechos forales.

El artículo 549 del Código Civil distingue dos tipos de servidumbres legales, a saber:

1. Las que tienen por objeto la utilidad pública, respecto de las que el artículo 550 dispone que “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” el Código Civil.

La regulación de estas servidumbres en el Código Civil ha sido desbordada completamente por una profusa y abundante legislación administrativa en materia de bienes de dominio público, redes públicas de infraestructuras, etcétera.

1. Las que obedecen al interés de los particulares, respecto de las que el artículo 551 dispone que “las servidumbres que impone la ley en interés de los particulares, o por causa de utilidad privada, se regirán por las disposiciones del (Código Civil), sin perjuicio de lo que dispongan las leyes, reglamentos y ordenanzas (…). Estas servidumbres podrán ser modificadas por convenio de los interesados cuando no lo prohíba la ley ni resulte perjuicio a tercero”.

**NORMAS FUNDAMENTALES DE LAS SERVIDUMBRES DE AGUAS, PASO, MEDIANERÍA, LUCES Y VISTAS Y DESAGÜE DE EDIFICIOS.**

**Servidumbres de aguas.**

Estas servidumbres se rigen por el texto refundido de la Ley de Aguas de 20 de julio de 2001 y el Reglamento del Dominio Público Hidráulico de 11 de abril de 1986, y en lo que estas normas no regulan expresamente, por los artículos 552 a 563 del Código Civil.

Las figuras contempladas por esta normativa son las siguientes:

1. El artículo 552 regula la servidumbre natural de aguas, estableciendo que “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 graven”.

El artículo 47 de la Ley de Aguas aclara que cuando las aguas no son naturales, sino que ha existido algún tipo de intervención humana, el dueño del predio inferior puede oponerse a su recepción, con derecho a exigir indemnización de los daños y perjuicios.

1. El artículo 553 del Código Civil regula la servidumbre fluvial, pero su contenido ha sido superado por el artículo 6 de la Ley de Aguas, que dispone que las márgenes o terrenos que lindan con los cauces fluviales están sujetas, en toda su extensión longitudinal:
2. A una zona de servidumbre de cinco metros de anchura, para uso público que se regulará reglamentariamente.
3. A una zona de policía de 100 metros de anchura en la que se condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollen.

No obstante, el artículo 553 continúa vigente en lo relativo a la servidumbre de camino de sirga, disponiendo que “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, procederá la correspondiente indemnización”.

1. El artículo 554 del Código Civil regula la servidumbre de estribo de presa, disponiendo que “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”.
2. Los artículo 555 y 556 del Código Civil regulan las servidumbres de saca de agua y abrevadero, las cuales:
3. “Solamente podrán imponerse por causa de utilidad pública en favor de alguna población o caserío, previa la correspondiente indemnización”.
4. “Llevan consigo la obligación en los predios sirvientes de dar paso a personas y ganados hasta el punto donde hayan de utilizarse”.
5. Los artículos 557 a 561 del Código Civil, en preceptos parcialmente superados por la normativa de aguas, regulan la servidumbre de acueducto, que es el derecho que tiene todo propietario que quiera servirse del agua de que puede disponer para una finca suya, de 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.

La servidumbre forzosa de acueducto podrá imponerse tanto por motivos de interés público como de interés privado; además, para todos los efectos legales y, por ende, para el de su usucapibilidad, esta servidumbre es considerada como continua y aparente, aun cuando no sea constante el paso o uso del agua.

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.

No obstante, si la servidumbre forzosa de acueducto es para objeto de interés privado, no puede imponerse sobre edificios, ni sus patios o dependencias, ni sobre jardines o huertas ya existentes.

Toda servidumbre de acueducto lleva implícito el derecho de paso por sus márgenes para el exclusivo servicio del mismo.

Por último, el dueño del predio sirviente, una vez constituida la servidumbre, puede cerrar o cercar el acueducto, así como edificar sobre el mismo de manera que éste no experimente perjuicio, ni se imposibiliten las reparaciones y limpias necesarias; en idénticas condiciones podrán construirse puentes sobre el acueducto.

1. Finalmente, el artículo 562 del Código Civil establece que “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”.

**Servidumbres de paso.**

Las figuras contempladas por el Código Civil son las siguientes:

1. Los artículos 564 a 568 regulan el paso permanente, disponiendo que “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”.

Sus notas esenciales son las siguientes:

1. El 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, y la anchura del paso será la que baste a las necesidades del predio dominante.
2. El dueño del previo dominante debe indemnizar al del predio sirviente, indemnización que consistirá en todo caso en el importe de los perjuicios que se causen en el predio sirviente, y si además el paso es continuo mediante el establecimiento de una vía permanente, en el valor del terreno que se ocupe. No obstante, no habrá indemnización si al adquirir la finca ésta quedare enclavada entre otras del transmitente.
3. Si el predio dominante deja de estar enclavado o incomunicado por camino público, el dueño del predio sirviente podrá pedir que se extinga la servidumbre, devolviendo la indemnización.
4. El artículo 569 recoge la servidumbre de paso transitorio, disponiendo que “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”.
5. El artículo 570 recoge la servidumbre de paso para ganados, disponiendo que “las servidumbres existentes de paso para ganados, conocidas con los nombres de cañada, cordel, vereda o cualquier 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”.

No obstante, en la actualidad las vías pecuarias tienen la naturaleza de bienes de dominio público de las Comunidades Autónomas, y se regulan por su propia Ley de 23 de marzo de 1995, estudiada en los temas de Derecho Administrativo del programa, por lo que baste decir aquí que la anchura máxima de las cañadas será de 75 metros, la de las veredas de 37 metros y medio y la de los cordeles de 20 metros, mientras que la superficie de los lugares auxiliares del tránsito ganadero será la que determine el acto administrativo de clasificación.

**Servidumbre de medianería.**

Los elementos divisorios de dos fincas contiguas pueden asentarse exclusivamente sobre una de las fincas, en cuyo caso pertenecen a su dueño, o sobre la línea divisoria de las fincas, en cuyo caso se forma una copropiedad que se denomina medianería, que los artículos 571 a 579 del Código Civil regulan entre las servidumbres legales. Supletoriamente se aplican las ordenanzas y usos locales, si bien la jurisprudencia pone de relieve que, como en toda copropiedad, prevalecen los acuerdos de los medianeros.

El Código Civil parte de una presunción *iuris tantum* favorable a la copropiedad al presumir la 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
3. En las cercas, vallados y setos que dividen los predios rústicos.
4. En las zanjas o acequias abiertas entre las heredades.

Además, el Código Civil realiza una enumeración ejemplificativa y no exhaustiva de los casos en que entiende que hay signo exterior contrario a la medianería, por lo que la propiedad de los elementos divisorios pertenecerá exclusivamente al dueño de la finca que tenga a su favor la presunción, también *iuris tantum*, fundada en tales signos exteriores.

La descripción de estos signos exteriores responde a la realidad arquitectónica y técnica constructiva del siglo XIX, hoy obsoleta, y parte de que el elemento divisorio aprovecha exclusivamente a una de las dos fincas, como ocurre cuando en una pared hay ventanas o huecos, o en ella se apoyan exclusivamente los elementos estructurales de una de las dos fincas, o cuando una de las fincas no está totalmente vallada o cercada y la otra sí.

En cualquier caso, la apreciación de la existencia de signo exterior contrario a la medianería es una cuestión de hecho a apreciar según las circunstancias de cada caso concreto.

Los derechos de los copropietarios del elemento divisorio medianero son los siguientes:

1. Usar de la pared medianera en proporción al derecho que tenga en la comunidad, pudiendo edificar apoyando su obra en la pared medianera, o introduciendo vigas hasta la mitad de su espesor, pero sin impedir el uso de los demás medianeros. Este derecho se ejerce con el consentimiento de los demás medianeros y, de no obtenerse, de acuerdo con las condiciones fijadas por peritos.
2. Dar más elevación, profundidad o espesor a la medianería, haciéndolo a sus expensas e indemnizando los perjuicios que se ocasionen. El medianero que haya ejecutado la obra será el propietario único del incremento de la medianera, pero los demás podrán adquirir los derechos de medianería pagando proporcionalmente el importe de la obra.

Las obligaciones de los medianeros son las siguientes:

1. Contribuir, en proporción a su derecho, a la reparación, construcción y mantenimiento de la medianera.
2. No abrir ventanas o huecos sin el consentimiento del otro medianero.
3. El medianero que alce la pared medianera habrá de pagar los gastos de conservación de la pared en lo que ésta se haya levantado o profundizado sus cimientos.

Por último, el Código Civil prevé que todo medianero puede renunciar a su derecho para liberarse del pago de los gastos de conservación, salvo el caso en que la pared medianera sostenga un edificio suyo. Además, 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 los daños que el derribo pueda ocasionar a la pared medianera.

**Servidumbres de luces y vistas.**

Bajo esta denominación, los artículos 580 a 585 del Código Civil regulan en realidad relaciones de vecindad, con la sola excepción del artículo 585, que dispone que “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”, salvo que se hubiese pactado una distancia mayor o menor.

De esta forma, el dueño de pared no medianera contigua a finca ajena puede abrir en ella ventanas o huecos, pero sólo para recibir luces, y no vistas, por lo que el Código prescribe que deben abrirse inmediatamente debajo del techo, establece una dimensión máxima de treinta por treinta centímetros y exige que el hueco se proteja con reja o red metálicas.

No obstante, estos huecos son de mera tolerancia, por lo que el dueño de la finca contigua puede cerrarlos adquiriendo sus derechos en la medianería, edificando en su terreno o levantando pared contigua a la que tenga tales huecos.

Por otro lado, 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 sesenta centímetros de distancia.

Sin embargo, estas normas no son aplicables a los edificios separados por una vía pública.

**Servidumbre de desagüe de edificios.**

El artículo 586 del Código Civil regula la relación de vecindad de desagüe natural, disponiendo que el propietario de un edificio está obligado a construir sus cubiertas de manera que las aguas pluviales caigan sobre su propio suelo o sobre sitio público, y no sobre el suelo del vecino. Aun cayendo sobre el propio suelo, debe recoger las aguas de modo que no causen perjuicio al predio contiguo.

En cambio, el artículo 588 sí que recoge una verdadera servidumbre legal al disponer que 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, 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, previa la indemnización que corresponda

No obstante estos preceptos, las normas urbanísticas y medioambientales locales y autonómicas determinan las formas de desagüe de las construcciones, y no sólo de aguas pluviales, sino también de aguas residuales.

**DISTANCIAS Y OBRAS INTERMEDIAS.**

Los artículos 589 a 593 recogen una serie de limitaciones legales del dominio por causa de utilidad pública y relaciones de vecindad. Son las siguientes:

1. “No se podrá edificar ni hacer plantaciones cerca de las instalaciones militares plazas fuertes o fortalezas sin sujetarse a las condiciones expresadas por las leyes, ordenanzas y reglamentos particulares de la materia”, lo que remite a la Ley de Zonas e Instalaciones de Interés para la Defensa Nacional de 12 de marzo de 1975.
2. Nadie podrá construir cerca de una pared ajena o medianera obras peligrosas o nocivas, sin guardar las distancias prescritas y sin establecer las obras o medidas de seguridad exigidas por la normativa en la materia, lo que remite esencialmente a las normas urbanísticas y medioambientales autonómicas y locales regulatorias del régimen de actividades.
3. No se podrá plantar cerca de 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 fuere de árboles altos, o de cincuenta centímetros si 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.
4. Si las ramas de algunos árboles se extendieren sobre un predio vecino, o las raíces bajo su suelo, el dueño del predio vecino tendrá derecho a exigir que se corten las ramas o a cortar por sí mismo las raíces.
5. Los árboles existentes en un seto vivo medianero se presumen también medianeros, y cualquiera de los dueños tiene derecho a exigir su arranque, con la excepción de los árboles que sirven de mojones, cuyo arranque requiere el acuerdo de los colindantes.

**BREVE REFERENCIA AL DERECHO FORAL O ESPECIAL EN MATERIA DE SERVIDUMBRES.**

Las principales especialidades del Código Civil de Cataluña son las siguientes:

1. Las servidumbre sólo pueden constituirse por título, voluntario o forzoso, pero no usucapirse.
2. Las servidumbres no se extinguen *ipso iure* por la consolidación del dominio de los predios dominante o sirviente, si bien el propietario sí que puede extinguirlas sin perjuicio de tercero.
3. Se regula la servidumbre forzosa de acceso a redes generales de agua, energía y comunicaciones.

Las principales especialidades del Código de Derecho Foral de Aragón de 22 de marzo de 2011 son las siguientes:

1. Se regulan separadamente las servidumbres forzosas y las relaciones de vecindad.
2. Las servidumbres aparentes pueden usucapirse sin buena fe ni justo título en los plazos de diez años entre presentes y veinte entre ausentes, y las no aparentes en los mismos plazos pero con buena fe y justo título. Toda servidumbre puede adquirirse por usucapión inmemorial.
3. Se regula la servidumbre forzosa de acceso a redes generales de agua, energía y comunicaciones.
4. Es tradicional la alera foral, o derecho de pastos entre pueblos vecinos.

Las principales especialidades de la Ley de Derecho Civil de Galicia de 14 de junio de 2006 son las siguientes:

1. Se regulan separadamente las servidumbres forzosas y las relaciones de vecindad.
2. Se regula minuciosamente la servidumbre de paso y las serventías, que es una comunidad especial sobre caminos que dan paso y acceso a diferentes predios.

Las principales especialidades de la Compilación de Derecho Civil Foral de Navarra de 1 de marzo de 1973 son las siguientes:

1. No se admiten las servidumbres personales.
2. Todas las servidumbres son usucapibles en los plazos de la usucapión ordinaria o extraordinaria de inmuebles.
3. Todas las servidumbres se extinguen por falta de uso durante el plazo de prescripción.

José Marí Olano

31 de agosto de 2024