

**BLOQUE I. TEMA 8**

EL DERECHO REAL DE SERVIDUMBRE: CONCEPTO, CARACTERES Y ELEMENTOS.

CLASES DE SERVIDUMBRES.

ADQUISICIÓN DE LAS SERVIDUMBRES. PÉRDIDA DE LAS SERVIDUMBRES.

LAS SERVIDUMBRES VOLUNTARIAS.

LAS SERVIDUMBRES LEGALES: SU CONCEPTO Y DISTINCIÓN DE LAS LIMITACIONES DE DOMINIO.

1. EL DERECHO REAL DE SERVIDUMBRE: CONCEPTO, CARACTERES Y ELEMENTOS.**Concepto**

El **Código Civil** regula las **servidumbres** en el **libro II del título VII**, en los **artículos 530 (servidumbres reales o prediales) y 531 (servidumbres personales)**.

El concepto legal de la servidumbre se recoge en el **artículo 530 CC**, según el cual: *"la servidumbre es un gravamen impuesto sobre un inmueble en beneficio de otro inmueble perteneciente a distinto dueño". El inmueble a cuyo favor está constituida la servidumbre se llama predio dominante, y el que la sufre, predio sirviente.*

Y añade el **artículo 531**: *"también pueden establecerse servidumbres en provecho de una o más personas, o de una comunidad, a quienes no pertenezca la finca gravada".*

De estos preceptos se deduce el siguiente concepto doctrinal de la servidumbre: es un derecho real que se constituye gravando una cosa inmueble con la prestación de servicios determinados en provecho exclusivo de persona que no es un dueño, o de finca que corresponde a otro propietario. En resumen, se trata de que un bien inmueble, normalmente una finca, quede gravada con la carga de prestar determinado servicio, que puede ser de muy diversa naturaleza, en favor de una persona que no es un dueño, o en favor de otra finca determinada.

Desde el punto de vista del dueño del predio sirviente, la servidumbre constituye un gravamen, una limitación del dominio. Pero no es una mera limitación del dominio, sino que para que haya servidumbre tiene que existir la idea de "sujeción" de un predio a otro, o a una persona o colectividad.

Su fundamento se cifra siempre en razones de utilidad o necesidad.

Caracteres

Podemos considerar como caracteres propios los siguientes:

1. **Es un derecho real**, pero conviene resaltar algún matiz, pues se trata de la clase llamada "subjetivamente real", lo que significa que el titular del derecho está identificado por su relación con el predio dominante. Esto quiere decir que el ejercicio de las servidumbres se adquiere automáticamente al adquirir la titularidad del fundo dominante.
2. **Recae sobre una cosa ajena, siempre inmueble ajena**, pues se trata de un derecho limitativo de la propiedad, ya que la facultad de gozar de la cosa queda separada de la plena propiedad, en alguna de sus relaciones singulares, y se atribuye a otra persona por su relación con el predio dominante. El dueño del predio dominante tiene pues, un derecho en virtud del cual el valor o la utilidad de su finca se incrementa con la utilidad resultante de la supresión o alteración de una o de alguna las facultades que normalmente corresponden al dueño del predio sirviente.
3. **Constituye una alteración del contenido normal del derecho de propiedad**. Basta tener en cuenta que la idea de servidumbre brota de la posibilidad de alterar o derogar las relaciones jurídicas normales que el ordenamiento legal establece de manera directa y automática entre las fincas, relaciones que, por lo demás, constituyen su estado normal de igualdad y reciprocidad.

4. **Constituye una relación entre dos fincas que ha de tener cierta duración.** En este sentido, la jurisprudencia ha señalado que no existe servidumbre si la estabilidad del supuesto derecho real ha de quedar supeditada al cumplimiento de ciertas prestaciones.
5. **Es inseparable de la finca de la que, activa o pasivamente, pertenece, y es indivisible,** en el sentido de que no pueden adquirirse ni extinguirse parcialmente.
6. **El titular tiene una acción real llamada "confesoria".** Como todos los derechos subjetivos, las servidumbres disponen de sus medios de defensa. La acción característica del derecho real de servidumbre es la confesoria, que corresponde al dueño del predio dominante o titular de la servidumbre frente a quien le perturbe en el ejercicio o desconozca su derecho. Por el contrario, el propietario de una finca sobre la cual se ejercite indebidamente una servidumbre dispone de la acción negatoria.

Elementos.

Son dos:

- activo, es el inmueble o persona a cuyo favor se establece la servidumbre, y
- pasivo, es el inmueble que la sufre (predio sirviente).

Contenido.

El conjunto de derechos y obligaciones en que se descompone la servidumbre se regirán en primer lugar por el título de su constitución o por la posesión de las servidumbres adquiridas por prescripción, y en su defecto por las disposiciones generales contenidas en el Código Civil sobre servidumbres (título VII, libro II).

Como todos los derechos subjetivos, el de servidumbre entraña una serie de facultades otorgadas a su titular, de las cuales algunas deben ser consideradas como sustanciales o básicas, y otras como accesorias.

Analizamos los derechos y obligaciones básicos de los dueños de los predios, dominante y sirviente:

- derechos del dueño del predio dominante. Son:

1. Ejercer todos los derechos necesarios para el uso de la servidumbre, que se entienden concedidos por ésta (art. 542).
2. Hacer a su costa en el predio sirviente las obras necesarias para el ejercicio y conservación de la servidumbre (art. 543).

- obligaciones del dueño del predio dominante. Estas obligaciones surgen del derecho anteriormente concedido a este propietario de realizar obras del predio sirviente, y se refieren al modo de realizar tales obras:

1. no alterar la servidumbre ni hacerla más gravosa al ejecutar dichas obras, y elegir para ello el tiempo y la forma convenientes a fin de ocasionar la menor incomodidad posible al dueño del predio sirviente (art. 543)
2. en el caso especial de que la servidumbre aproveche varias fincas es obligación de que los dueños de todos ellos contribuir a los gastos originados por su dichas obras, en proporción al beneficio que reportan a cada cual. El que no quiera contribuir puede eximirse renunciando a la servidumbre en provecho de los demás (artículo 544,1º).

- derechos del dueño del predio sirviente. Aparte de los derivados del derecho de propiedad, este dueño tiene otra facultad señalada artículo 545,2º: "si por razón del lugar asignado primitivamente, o de la forma establecida para el uso de la servidumbre, ésta llegara a ser muy incómoda al dueño del predio sirviente, o le privase de hacer en el obras, reparos o mejoras importantes, podrá variarla 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 tendrán derecho al uso de la servidumbre"



- obligaciones del dueño del predio sirviente:

1º abstenerse de menoscabar, de modo alguno, el uso de la servidumbre constituida (art. 545,1º)

2º contribuir a los gastos de las obras necesarias para el ejercicio y conservación de la servidumbre, si se aprovechase de algún modo de ella, y salvo pacto en contrario, o costear dichas obras si se hubiese obligado a ello al constituir la servidumbre, en cuyo caso sólo puede liberarse de la carga abandonando su predio al dueño del dominante (artículos 544,1º y 599).

Al lado de estos derechos y obligaciones básicos, la servidumbre, como toda relación jurídica, posee una serie de facultades adicionales o accesorias. Como todos los derechos subjetivos, las servidumbres disponen de sus medios de defensa.

- La **acción característica del derecho real de servidumbre es la confesoria**, que corresponde al dueño del predio dominante o titular de la servidumbre frente a quien le perturbe en el ejercicio o desconozca su derecho.
- Por el contrario, el propietario de una finca sobre la cual se ejercite indebidamente una servidumbre dispone de la **acción negatoria**.
- Las **acciones posesorias competen, además, al titular de la servidumbre para defender su derecho real y al dueño del predio sirviente para defender la tendencia correspondiente a su dominio libre**.
- Cabe también el ejercicio del **interdicto de obra nueva**, cuando una obra de tal característica impida o perturbe el fruto de la servidumbre.
- Existe por último, el **derecho de efectuar las obras necesarias para el uso y conservación** de la servidumbre.

2. CLASES DE SERVIDUMBRES.

La clasificación primaria general de las servidumbres es la que, atendiendo a su elemento activo, las divide en dos clases: personales, y reales o prediales.

- Son **personales** aquellas que se establecen a favor de una persona individualmente determinada, y no en favor de la que en cada momento resulte propietaria de un inmueble. Por tanto, no existe en ellos un predio o a finca dominante, ni una relación del predio sirviente a predio dominante, sino una relación del predio sirviente a persona determinada.

El Código Civil al autorizar la constitución de esta servidumbres en provecho de una o más personas, o de una comunidad a quienes no pertenezca la finca gravada, admite este tipo de servidumbres con carácter general, y posteriormente regula (arts. 600 a 604) la servidumbre personal de pastos, leñas y demás productos de los montes de propiedad particular.

Además de esta servidumbre, en virtud del principio de autonomía de la voluntad en la constitución de servidumbres, cabe establecer otras figuras de servidumbres personales, siempre que se respete el límite impuesto a dicha autonomía de no contravenir a las leyes, ni a la moral ni al orden público. En este sentido, la jurisprudencia ha considerado como servidumbre personal el derecho concedido a una persona y a sus descendientes de ocupar determinadas ventanas de una casa ajena para presenciar los festejos locales (el llamado "derecho de balcón").

- Son **prediales o reales** las que se establecen a favor de una finca determinada, de tal modo que benefician a la persona o personas que, en cada momento, tengan su propiedad. Estas servidumbres reales o prediales

admiten, a su vez, varias importantes subclasificaciones. Así:

- a. Por su contenido se distinguen en positivas y negativas. El artículo 533 distingue:
 - **positiva** es 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 sería lícito hacer sin la servidumbre.
- b. Por su ejercicio el Código Civil menciona en su artículo 532, las continuas y las discontinuas:
 - las **continuas** son aquellas cuyo uso es o puede ser incesante sin la intervención de ningún hecho del hombre, y
 - las **discontinuas** son las que se usan a intervalos más o menos largos y dependen de actos del hombre.
- c. Por su exteriorización según el mismo artículo 532 pueden ser aparentes y no aparentes:
 - **aparentes** son las que se anuncian y están continuamente a la vista por signos exteriores que revelan el uso y aprovechamiento de las mismas, y
 - **no aparentes** son las que no presentan indicio alguno exterior de su existencia.
- d. Por su origen se distinguen en legales y voluntarias. Según el artículo 536:
 - **legales** son las que se establecen por la ley, y
 - **voluntarias** son las que establecen por la voluntad de los propietarios.

Dentro de las servidumbres legales el Código Civil distingue dos clases de ellas, según tengan por objeto la utilidad pública o el interés de los particulares:

- las **servidumbres públicas** se rigen por las Leyes y Reglamentos especiales que las determinan, y subsidiariamente por las reglas del Código Civil. A esta clase pertenecen las servidumbres de minas, montes, marítimas, etc.
- las **servidumbres de utilidad privada** se rigen en primer lugar por los convenios de los interesados, y subsidiariamente por las reglas del Código Civil. A esta clase pertenecen las reguladas en el Código Civil, que son las siguientes:
 - servidumbres relativas al uso de las aguas,
 - servidumbre de paso, con tres variedades: de carácter permanente, de carácter transitorio, y paso para ganados (cañadas, bajadas o abrevaderos),
 - servidumbres de medianería,
 - servidumbres de luces y vistas,
 - servidumbre de desagüe de edificios, y
 - servidumbres de distancias y obras intermedias.

3. ADQUISICIÓN DE LAS SERVIDUMBRES. PÉRDIDA DE LAS SERVIDUMBRES.

ADQUISICIÓN:

Las servidumbres **se pueden constituir de cuatro formas:**

- 1.- **por ley,**



- 2.- **por negocio jurídico**, tanto a título oneroso como gratuito, intervivos o mortis causa,
- 3.- **por prescripción de 20 años** (sólo servidumbres continuas y aparentes), y
- 4.- **por signo aparente o presunción legal** (sólo las aparentes).

El **artículo 536 del Código Civil**, menciona **dos modos** de constitución o nacimiento de las servidumbres: por la ley o por la voluntad de los propietarios. Pero de otros preceptos, resultan algunas fórmulas intermedias entre la constitución legal y la voluntaria, y así las servidumbres continuas y aparentes se pueden adquirir por la prescripción de 20 años, y las aparentes, además, por presunción legal.

En el caso de adquisición por prescripción, ésta se funda en el efectivo aprovechamiento de lo que será el contenido de las servidumbres. Es decir, durante el plazo necesario para la usucapión, el dueño del predio que se convertirá en dominante, ha de haber estado en posesión de la servidumbre y beneficiarse del mismo estado de hecho en que consistirá una vez consolidada.

La prescripción adquisitiva de las servidumbres no requiere de justo título y buena fe.

El plazo de prescripciones de 20 años, y el tiempo de la posesión para adquirir las servidumbres se contará:

- en las positivas, desde que se empiece a ejercer el estado posesorio, y
- en las negativas desde que el dueño del predio dominante hubiera prohibido, por un acto formal, al del predio sirviente la ejecución de hecho que sería lícito sin la servidumbre.

Para la adquisición por presunción legal, el **artículo 541 del Código Civil** dispone lo siguiente: "*la existencia de un signo aparente de servidumbre entre dos fincas, establecido por el propietario de ambas, se considera, si se enajenarse 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*".

Una vez constituidas, las servidumbres pueden ser modificadas por distintas razones:

- **por convenio** entre los interesados, aunque en las federales sólo cabe tal como medio cuando no lo prohíba la ley ni resulte perjuicio para tercero,
- **por efecto del tiempo y la posesión**, pues "la forma de prestar la servidumbre puede prescribirse como la servidumbre misma y de la misma manera", y
- **por la modificación externa de los predios dominante y sirviente**, que puede alterar también el contenido de la servidumbre.

PÉRDIDA DE LAS SERVIDUMBRES:

Los modos o causas que producen la extinción de las servidumbres son enumerados, con carácter general, por el Código Civil el artículo 546. De acuerdo con este precepto, las servidumbres se extinguen por las causas siguientes:

- **por reunirse en una misma persona** la propiedad del predio dominante y del sirviente,
- **por el no uso durante 20 años**,
- cuando los predios vengan a tal estado que **no pueda usarse de la servidumbre** (pero revivirá si se vuelve a la situación anterior antes de darse la prescripción),
- **por cumplirse el plazo o realizarse la condición**, si la servidumbre fuera temporal o condicional,
- **por renuncia del dueño del predio dominante**, y
- **por la atención convenida entre el dueño del predio dominante y el del sirviente**.

El cómputo del no uso comenzará 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 un acto contrario a la servidumbre en las continuas.

4. LAS SERVIDUMBRES VOLUNTARIAS.

Tradicionalmente se ha partido de la idea de que las servidumbres, en cuanto implicaban una restricción a los normales y absolutos poderes del dominio, debían contenerse en los límites en que las necesidades de disfrute de un feudo justificasen alguna aminoración de tal señorío, y por ello las servidumbres reconocidas en el Derecho antiguo fueron siempre tipos determinados y fijos.

Por el contrario, el Derecho moderno parten de la idea opuesta, de que toda utilidad, y no sólo las de índole económica, pueden ser contenido de una servidumbre. Por ello, se amplía la esfera de autonomía de los particulares y así lo hace el Código Civil en su artículo 594, según el cual: *"todo propietario de una finca puede establecer en ella las servidumbres que tenga por conveniente, y del modo y forma que bien le pareciera, siempre que no contravenga a las leyes y al orden público"*.

Se establece por tanto, un **principio de libertad en la creación de servidumbres**, en virtud del cual los propietarios de las fincas pueden gravar éstas con servidumbres distintas a las reguladas en el Código Civil ya enumeradas. Estas servidumbres habrán de regirse, como las demás, por dispuesto en el título de su constitución, y, en su caso, por la posesión de la servidumbre adquirida por prescripción, y en su defecto, por las normas del Código Civil que les sean aplicables.

5. LAS SERVIDUMBRES LEGALES: SU CONCEPTO Y DISTINCIÓN DE LAS LIMITACIONES DE DOMINIO.

Las servidumbres, según su origen se distinguen en legales y voluntarias. Según el **artículo 536 CC**:

- legales son las que se establecen por la ley, y
- voluntarias son las que establecen por la voluntad de los propietarios.

Las servidumbres legales se diferencian fundamentalmente de las voluntarias en que:

- tienen por fuente, no el hecho del hombre, sino la Ley, y
- lejos de ser ilimitado su número y libre su contenido, uno y otro están determinados limitativamente por la Ley.

Las servidumbres legales, llamadas también forzosas, puede ser definidas como aquellas servidumbres que son susceptibles de establecerse por imposición legal, y por lo tanto, aunque se oponga a ello el dueño del predio destinado a sufrirlas. No obstante, en la mayoría de los casos nos encontramos con verdaderas limitaciones del dominio, que no son derogaciones de régimen común de la propiedad, sino que definen el contenido mismo del derecho y por lo tanto no son indemnizables.

No todas las servidumbres que el Código Civil califica como servidumbres legales son tales, sino por el contrario algunas de ellas deben considerarse más propiamente, a juicio de la doctrina, como simples limitaciones del dominio.

Podríamos hablar de tres conceptos similares:

- **Servidumbres.** Son un derecho real.
- **Limitaciones de dominio:** Son límites al poder de disposición y las facultades que otorga el derecho de propiedad que el ordenamiento jurídico impone. Por ejemplo las meras ordenanzas municipales pueden imponer límites a lo que se puede construir en la parcela. Así, por ejemplo se pueden establecer limitaciones de separación, retranqueo, medianeras, etc.
- **Relaciones de vecindad:** Incluso sin estar establecidas las limitaciones al dominio por una norma, la natural relación entre los derechos impone límites de manera que el derecho propio termina donde colisiona con el derecho vecino. Es imposible prever la cantidad de situaciones que pueden darse de conflictos vecinales que en caso de controversia dirimirá la jurisdicción. Podemos señalar como ejemplo la limitación de no verter



aguas al predio vecino, humos, no invadior con ramas o vegetación, etc.

Una manera de distinguir lo que es una auténtica servidumbre de lo que es una limitación del dominio está en ver que en ésta existe una reciprocidad, generalmente de derechos y obligaciones, entre los predios colindantes, mientras que en las servidumbres existe un predio sirviente cuyo titular ve mermadas las facultades que normalmente le corresponderían. No siempre está clara la distinción.

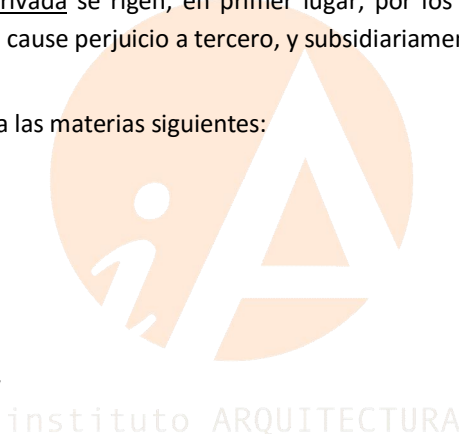
Las disposiciones que el Código Civil dedica al grupo de las que son más propiamente limitaciones legales de la propiedad, afectan a todo propietario o adquirente sin necesidad de inscripción ni de manifestación alguna por parte del enajenante; es decir, son eficaces sin necesidad de publicidad, por tratarse de prohibiciones o limitaciones que tienen plena eficacia jurídica como limitaciones legales del dominio. Para las otras, hace falta un acto expreso de constitución, aunque ésta pueda exigirse en base a un derecho reconocido por la ley.

Dentro de las servidumbres legales, el Código Civil distingue dos clases de ellas, según tengan por objeto la utilidad pública o el interés de los particulares. La importancia de esta clasificación se deriva de las distintas normas por las que ha de regularse cada una.

- a. las servidumbres públicas se rigen por las Leyes y Reglamentos especiales que las determinan, y subsidiariamente por las disposiciones sobre servidumbres contenidas en el título VII del libro II del Código Civil, y
- b. las servidumbres de utilidad privada se rigen, en primer lugar, por los convenios de los interesados en todo aquello que no prohíba la ley ni cause perjuicio a tercero, y subsidiariamente por las reglas del Código Civil.

Las servidumbres públicas se refieren a las materias siguientes:

- aguas,
- minas,
- montes,
- pecuarias,
- vías de comunicación,
- obras públicas,
- marítimas,
- defensa nacional y militares, y
- aéreas.



Todas estas servidumbres tienen carácter administrativo, y sólo algunas de las relativas a las aguas y las pecuarias están incluidas en el Código Civil, por lo que, en general, las trataremos más adelante

A la clase de las **servidumbres privadas** pertenecen las reguladas en el Código Civil, que son las siguientes:

- las **relativas al uso de las aguas**,
- las de **paso**,
- la de **medianería**,
- las de **luces y vistas**,
- la de **desagüe de edificios**, y
- las de **distancias y obras intermedias** para ciertas construcciones y plantaciones.

1.- Servidumbres relativas al uso de las aguas.

- a) El propio **Código Civil** hace referencia a la legislación especial sobre la materia para completar su regulación. La **Ley de Aguas RD 1/2001** introduce precisiones en algunas de las servidumbres. En el Código Civil aparecen:
 - **Servidumbre natural de aguas.** 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 piedras 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.

- La Ley de Aguas precisa que si el flujo de aguas responde a causas artificiales, el dueño del predio inferior puede oponerse al vertido o puede solicitar resarcimiento de daños causados.
- Servidumbres impuestas a los predios ribereños el interés de la navegación y flotación, pesca y salvamento. 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 para servidumbre de uso público en interés general de la navegación, la flotación, la pesca y salvamento.
 - Además están sujetos los predios contiguos a las riberas de los ríos navegables y flotables, para servidumbre de camino de sirga, para el servicio exclusivo de la navegación y flotación fluvial. La Ley de Aguas señala la anchura del camino de sirga, que será de un metro si se destinara a peatones, y de dos, que se destina a caballerías.
 - El establecimiento de todas estas servidumbres compete a la Administración.
- Servidumbres de estribo de presa y de parada o partidior.
 - Cuando sea necesario establecer una presa para la derivación o toma de aguas de un río o arroyo o para el aprovechamiento de otras corrientes continuas o discontinuas, 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.
 - El que necesite, para dar riego a su heredad, o mejorarla, construir un partidior o una parada en el cauce por donde haya de recibir el agua, podrá exigir que los dueños de las márgenes permitan su construcción, previo el abono de daños y perjuicios, incluso los que se originen de la nueva servidumbre, a dichos dueños y a los demás regantes.
 - El otorgamiento de ambas servidumbres corresponde también a la Administración.
- Servidumbre de saca de agua y de abrevadero. Sólo pueden imponerse por causa de utilidad pública, en favor de alguna población o caserío, previa la correspondiente indemnización, y llevan consigo la obligación en los predios sirvientes de dar paso a personas y ganados hasta el punto donde hayan de utilizarse aquéllas.
 - La concesión de estas servidumbres corresponde igualmente a la Administración.
- Servidumbre de acueducto. Es el derecho que tiene el propietario que quiere servirse del agua de que puede disponer para una finca suya, de hacerla pasar por los predios intermedios, con obligación de indemnizar a los dueños, como también a los dueños de los predios inferiores sobre los que se filtren o caigan las aguas.
 - El titular de la servidumbre tiene, entre otros derechos, el de pasar por las márgenes del acueducto para su exclusivo servicio y el de ocupar los terrenos indispensables para depositar los materiales de las obras necesarias para la construcción, conservación y limpieza del acueducto.
 - En cuanto al dueño del predio gravado, tiene el derecho de cerrar y cercar el acueducto, así como edificar sobre él, de manera que no cause perjuicio a éste, ni se imposibiliten las reparaciones y limpieza necesarias.
 - La concesión de la servidumbre de acueducto corresponde a la autoridad administrativa.

La Ley de Aguas añade la precisión de que:

- Los organismos de cuenca podrán imponer, adicionalmente al acueducto, las servidumbres de saca de agua y abrevadero, de estribo de presa y de parada o partidior, así como las de paso, cuando se trate de garantizar el acceso o facilitar el mismo a zona de dominio público de los cauces, para usos determinados, incluyendo los deportivos y recreativos, y, en general, cuantas servidumbres estén



previstas en el Código Civil.

- El beneficiario de una servidumbre forzosa deberá indemnizar los daños y perjuicios ocasionados al predio sirviente de conformidad con la legislación vigente.
- En toda acequia o acueducto, el cauce, los cajeros y las márgenes serán considerados como parte integrante de la heredad o edificio a que vayan destinadas las aguas o, en caso de evacuación, de los que procedieran.

2.- Servidumbres de paso.

El Código Civil regula las tres clases de paso siguientes:

- Paso permanente. Es el derecho que se concede al propietario de una finca o heredad enclavada entre otras ajenas y sin salida a camino público, para exigir paso a las heredades vecinas, previa la correspondiente indemnización.

El Código Civil establece que la servidumbre debe darse por el punto menos perjudicial al predio sirviente, y en cuanto sea conciliable con esta regla, por donde sea menor la distancia del predio dominante al camino público. También establece el criterio general de que la anchura de la servidumbre de paso será la que baste a las necesidades del predio dominante.

Esta servidumbre se extingue, además de por los modos generales, por dos especiales:

- por la reunión de la finca enclavada a otra contigua a camino público, y
- por la apertura de un camino que dé acceso a la finca enclavada.

En ambos casos, es preciso que el dueño del predio sirviente pida la extinción de la servidumbre y devuelva lo que hubiere recibido por indemnización.

- Paso transitorio. Tiene lugar cuando fuese indispensable para construir o reparar algún edificio, pasar materiales por predio ajeno, o colocar en él andamios u otros objetos para la obra, y se obliga al dueño de este predio a consentirla, recibiendo la indemnización correspondiente al perjuicio que se le causa.
- Paso para ganados. Estas servidumbres, conocidas con los nombres de cañada, majada o abrevadero, se rigen por las Ordenanzas del Ramo, y en su defecto, por el uso y costumbre del lugar. En realidad, estas vías pecuarias constituyen actualmente, más que servidumbres, auténticos bienes de dominio público.

3.- Servidumbres de medianería.

Se designa con este nombre, al conjunto de derechos y obligaciones que resultan de la existencia y disfrute en común de una pared, cerca, vallado, etc. por parte de los dueños de los edificios o predios contiguos, separados por dichas divisiones. Normalmente, no se la considera actualmente, como auténtica servidumbre, sino como una comunidad de bienes de tipo especial (arts. 571 al 579), ya que atribuye a los medianeros una posición de igual rango y de naturaleza idéntica.

Según Castán, podría darse auténtica servidumbre si se atribuyera la propiedad del elemento de separación a uno de los colindantes, y se concediera al otro, facultades de utilización del elemento divisorio que encajen en el concepto de derecho de servidumbre.

4.- Servidumbres de luces y vistas.

La servidumbre de luces es el derecho de abrir huecos de ciertas condiciones para tomar luz del predio ajeno. La de vistas, es el derecho de abrir huecos o ventanas para gozar de vistas a través de un fundo ajeno, y de poder impedir toda obra que las merme o dificulte (arts. 580 a 585).

En realidad, el Código Civil no establece ninguna servidumbre legal de luces y vistas, sino que impone limitaciones al derecho de propiedad restringiendo la facultad de abrir ventanas o huecos en pared medianera o en pared propia contigua a finca ajena.

- En lo referente al derecho a recibir luces:

- si la pared es medianera, no puede uno de los medianeros abrir ningún tipo de hueco sin el consentimiento del otro, y
 - si la pared no es medianera, la ley somete a restricciones para evitar molestias al vecino.
- Por lo que respecta al derecho de vistas, la ley también impone restricciones por razón de molestias e indiscreciones intolerables.

Si, por cualquier título, se hubiera adquirido este derecho, es ahora el vecino quien tiene restricciones a la hora de edificar, como indica el art. 585 CC.

5.- Servidumbre de desagüe de los edificios.

En esta servidumbre, llamada también de "vertiente de tejados" es el derecho de verter las aguas del tejado en el feudo vecino, ya sea gota a gota, o en canales, (art. 586 a 588).

El propietario de un edificio está obligado a construir los tejados o cubiertas de manera que las aguas pluviales caigan sobre el propio suelo o el suelo público, y no sobre el suelo del vecino. Cuando no sea posible dar salida a las aguas pluviales por la propia casa, al estar enclavada entre otras, 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.

6.- Servidumbres de distancias y obras intermedias.

Son aquellas por las que se imponen a los propietarios determinadas prohibiciones, por razón de las distancias que hay que guardar, ya sea en la llamada "zona militar", ya en las construcciones y plantaciones.

- las de zona militar son limitaciones del derecho de propiedad impuestas en interés de la defensa nacional,
- las de construcciones, consisten en la prohibición de construir cerca de una pared ajena o medianera, o de instalar objetos, que por sí mismos o por sus productos, sean peligrosos o nocivos, sin las medidas necesarias para evitar las molestias o peligros al vecino.
- las de plantaciones llevan a una serie de limitaciones como son:
 - no plantar árboles cerca de pared medianera,
 - el derecho del dueño del fundo vecino de pedir que se corten las ramas que pasan a finca, y
 - el derecho de solicitar el derribo de los árboles que formen un seto medianero por parte de cualquiera de los colindantes, salvo que sirvan de mojones.

instituto ARQUITECTURA

FUENTES

Manuales de Derecho Civil.
Código Civil
Ley de Aguas RD 1/2001

NOTA: Este material de apoyo al temario no constituye ni pretende ser la única contestación oficial o posible a los temas. Ha sido elaborado por los preparadores y colaboradores de la Escuela de Opositores como ayuda al opositor para la preparación individualizada de cada uno de los temas. Ha sido elaborado en base a las fuentes referidas y la experiencia profesional y docente del preparador. La fecha de actualización es la del momento en que se facilita al opositor. El trabajo de actualización por modificaciones que se puedan producir durante la duración de la preparación ser hará por el propio alumno, con las indicaciones recibidas por su preparador. Ni el iA ni los preparadores de la Escuela de Opositores pueden garantizar que el criterio utilizado para la elección de los contenidos que responden a cada epígrafe sea rigurosamente coincidente con el de cada uno de los miembros que se designen como Tribunal en la próxima convocatoria.