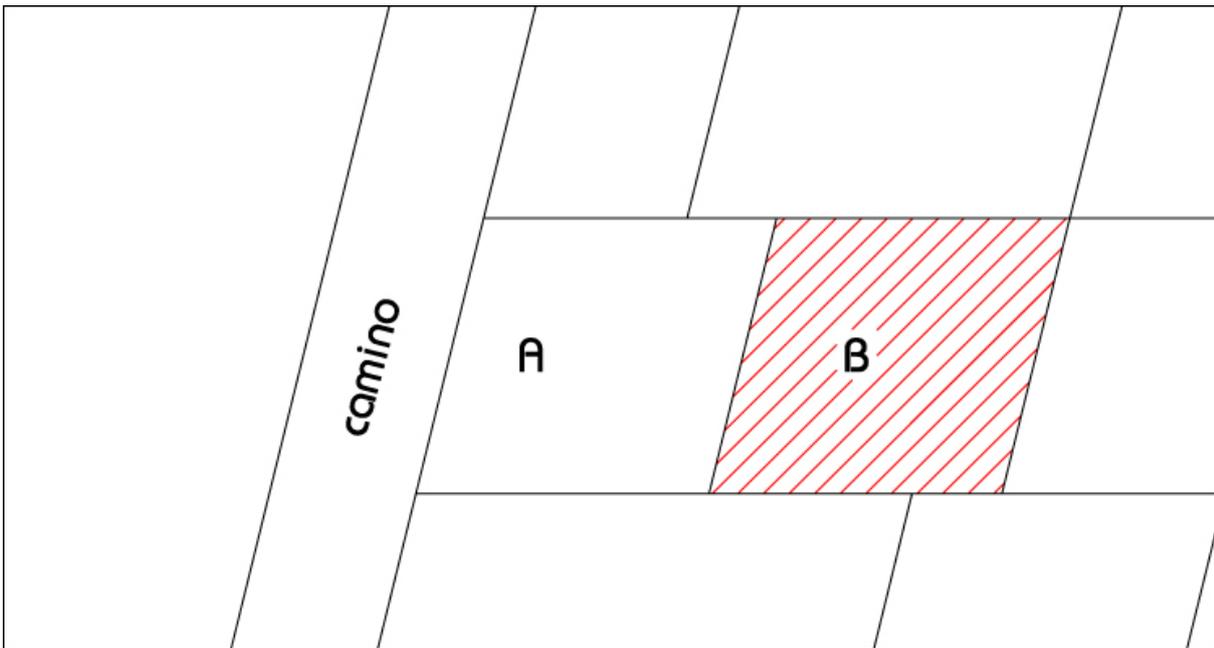


Las servidumbres. Aspectos generales.

CONCEPTO DE LAS SERVIDUMBRES

La expresión “iura in re aliena”, del latín, significa literalmente “derecho en casa ajena”. Un ejemplo que puede ilustrar bien el concepto de servidumbre es la servidumbre de paso:



El propietario B necesita salir al camino, entonces pide una servidumbre.

Las servidumbres tienen sentido racional en cuanto al uso y explotación de las fincas.

La servidumbre es un gravamen impuesto sobre un inmueble a beneficio de otro perteneciente a distinto dueño.

En toda servidumbre hay dos fincas, una dominante y otra sirviente. La finca dominante es aquella a favor de la cual existe el derecho y la sirviente tiene que soportar la carga (el gravamen).

Las servidumbres tuvieron muchísima importancia en la época histórica en la que las ciudades estaban amuralladas y el espacio urbano era muy denso. En esa situación, la relación entre las fincas era complicada. Las servidumbres fueron tan importantes que supusieron el inicio del Derecho Urbanístico.

Las servidumbres están reguladas en el Código Civil, así como en otras leyes (Ley de carreteras, Ley de costas...).

CLASIFICACION DE LAS SERVIDUMBRES

Por su origen o forma de establecerse: (Artículo 536 del Código Civil)

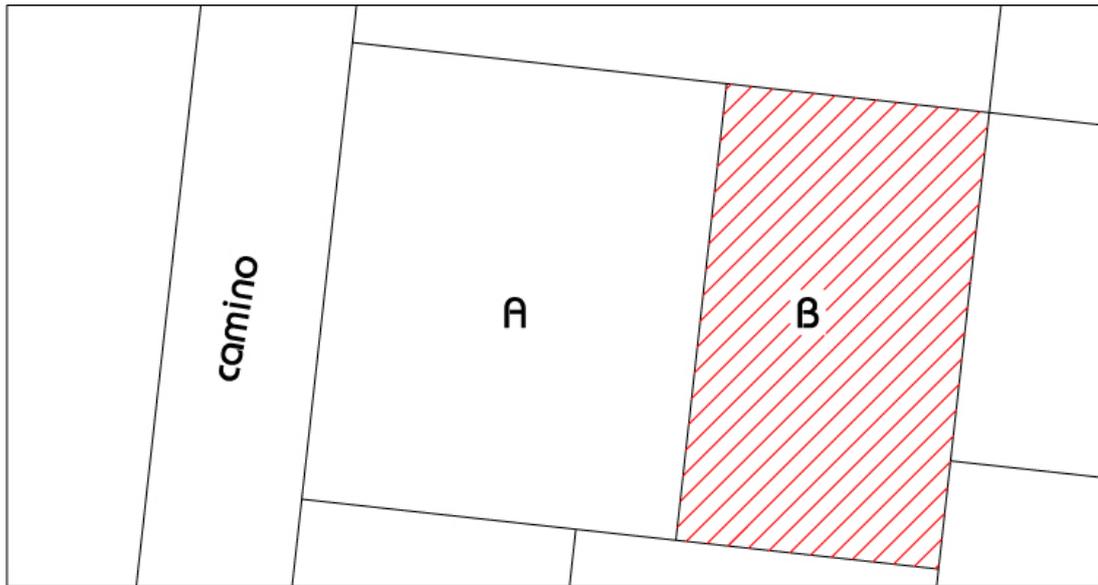
- Voluntarias: Por la voluntad de los propietarios:
 - o Mediante contrato.
 - o Mediante testamento.



Las servidumbres. Aspectos generales.
Servidumbres de interés de los particulares.
Servidumbres de utilidad pública.

- o A Título oneroso. (Contraprestación económica).
- o A título gratuito.

Funcionan tal cual lleguen a acuerdo los propietarios. *Ej: Los coches del propietario B pasan por la propiedad de A, pero el propietario A lo permite.*



- Legales o forzosas: Exigibles por la Ley forzosamente.
 - o De utilidad pública:
Se establecen en beneficio de la comunidad (en general). Es un destinatario indefinido.
Se regulan por leyes específicas.

Ejemplos: Servidumbre de carreteras (Ley de carreteras), servidumbre de costas (Ley de costas)...

- o De interés de los particulares:
Su destinatario es una persona concreta. Se regulan por el Código Civil.

Ejemplos: Servidumbre de paso, servidumbre de vistas.

Por la forma en que se utilizan: (Artículo 532 del Código Civil)

- Continuas: Cuyo uso es o puede ser incesante sin la intervención del hombre.
Ejemplo: La servidumbre de luces y vistas.
- Discontinuas: Se usan a intervalos de mayor o menor duración y dependen de actos del hombre.
Ejemplo: La servidumbre de paso.

Por la forma en que se hallan establecidas: (Artículo 532 del Código Civil)

- Aparentes: Se anuncian o están a la vista por signos exteriores.
Ejemplo: La servidumbre de vistas, la de luces...
- No aparentes: Las que no representan ningún indicio exterior de su existencia.



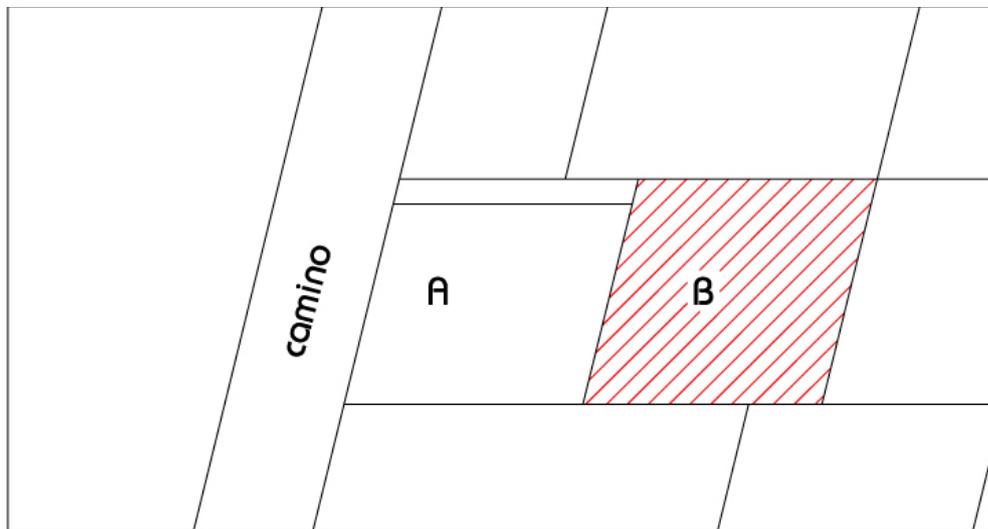
Las servidumbres. Aspectos generales.
Servidumbres de interés de los particulares.
Servidumbres de utilidad pública.

Por la índole de la acción: (Artículo 533 del Código Civil)

- Positivas: Son las que imponen al dueño de la finca sirviente la obligación de hacer o dejar de hacer alguna cosa.
- Negativas: Prohíben al dueño de la finca sirviente hacer algo que le sería lícito sin la servidumbre.

CARÁCTERES DE LAS SERVIDUMBRES (Artículos 534 y 535 del Código Civil)

Inseparabilidad: La servidumbre es inseparable de la finca a la que activa o pasivamente pertenece.
Ejemplo: Si vendemos la finca A, esta se vende con la servidumbre de paso.



Indivisibilidad: Cuando la finca dominante se divide entre dos o más propietarios, cada uno de ellos usa plenamente de la servidumbre existente sin que esta se divida.

MODOS DE ADQUISICIÓN Y EXTINCIÓN DE SERVIDUMBRE (Artículos 537 a 542 del Código Civil)

Modos habituales de adquisición:

- Voluntariamente.
- Por imposición legal.

Otros métodos de adquisición:

- Por prescripción adquisitiva: Por el paso del tiempo, en determinadas situaciones, se adquiere una servidumbre (Artículo 537). Las servidumbres continuas y aparentes se adquieren por prescripción de 20 años.
- Por reconocimiento de la finca sirviente: El dueño reconoce esa servidumbre.
- Por servidumbre judicial.
- Por "destino del padre de familia" (Artículo 541). Cuando se dividen dos fincas pertenecientes a un mismo propietario de origen y hay señales de existencia de esa servidumbre, aunque no se diga nada, esa servidumbre existe.



Las servidumbres. Aspectos generales.
Servidumbres de interés de los particulares.
Servidumbres de utilidad pública.

Modos de extinción:

- Por reunirse los propietarios servido y servidor.
- Cuando la servidumbre deja de usarse durante veinte años.
- Cuando las fincas lleguen a un estado que no pueda usarse la servidumbre. (Ejemplo: Deterioro pasos...).
- Por renuncia del propietario de la finca dominante.

DEMOSTRACION DE LA EXISTENCIA DE LAS SERVIDUMBRES

Al ser una limitación del derecho de propiedad, no se presume la existencia de la servidumbre. Lo que se presume es la plenitud del derecho de propiedad. Por ello, es muy aconsejable que la servidumbre se inscriba en el Registro de la Propiedad porque si no están inscritas no perjudican a tercero salvo el caso de que sean servidumbres aparentes, cuya existencia queda a la vista de todos.



Las servidumbres. Aspectos generales.
Servidumbres de interés de los particulares.
Servidumbres de utilidad pública.

Servidumbres de interés de los particulares.

SERVIDUMBRE DE APOYO DE ANDAMIOS Y PASO DE MATERIALES (Artículo 569 del Código Civil).

Si fuera indispensable para construir o reparar algún edificio pasar los materiales por finca ajena o colocar en ella andamios u otros objetos, el dueño de esta finca está obligado a consentirlo, recibiendo la indemnización correspondiente al perjuicio que se le causa.

Ej: Un andamio se apoya en la finca del vecino. Se exige este derecho y se le paga. Es un caso de servidumbre forzosa.

Se fija la indemnización de acuerdo con las dos partes, si es necesario se acude a un perito o, en último caso, al juez.

SERVIDUMBRE DE PASO

(Artículo 564 del Código Civil). El propietario de una finca enclavada en otras ajenas y sin salida a camino público tiene derecho a exigir paso por las fincas vecinas previa la correspondiente indemnización.

(Artículo 565 del Código Civil). La servidumbre debe darse por el punto menos perjudicial a la finca sirviente y, en cuanto sea conciliable con esa regla, por donde sea menor la distancia de la finca dominante al camino público.

(Artículo 566 del Código Civil). La anchura de la servidumbre será la que baste a las necesidades de la finca dominante.

Ej: Paso de medio mecánico (Coche, tractor...).

SERVIDUMBRE EN MATERIA DE AGUAS

Servidumbre natural:

(Artículo 552 del Código Civil). Las fincas inferiores están sujetas a recibir las aguas que naturalmente y sin obra del hombre descienden de las fincas superiores, así como la piedra o tierra que arrastren en su curso. Ni el dueño de la finca inferior puede hacer obras que impidan esta servidumbre, ni el de la superior obras que la agraven.

Servidumbre de acueducto:

(Artículo 557 del Código Civil). Todo el que quiera servirse del agua de que pueda disponer para una finca suya tiene derecho a hacerla pasar por las fincas intermedias con obligación de indemnizar a sus dueños.

(Artículo 558 del Código Civil). El que pretenda usar del derecho, está obligado a justificar que dispone del agua, también que el paso que se solicita es el más adecuado y a indemnizar al dueño de la finca sirviente por los daños que se le causan.

(Artículo 559 del Código Civil). No puede imponerse la servidumbre de acueducto para interés privado sobre edificios, ni sus patios, ni sobre jardines.



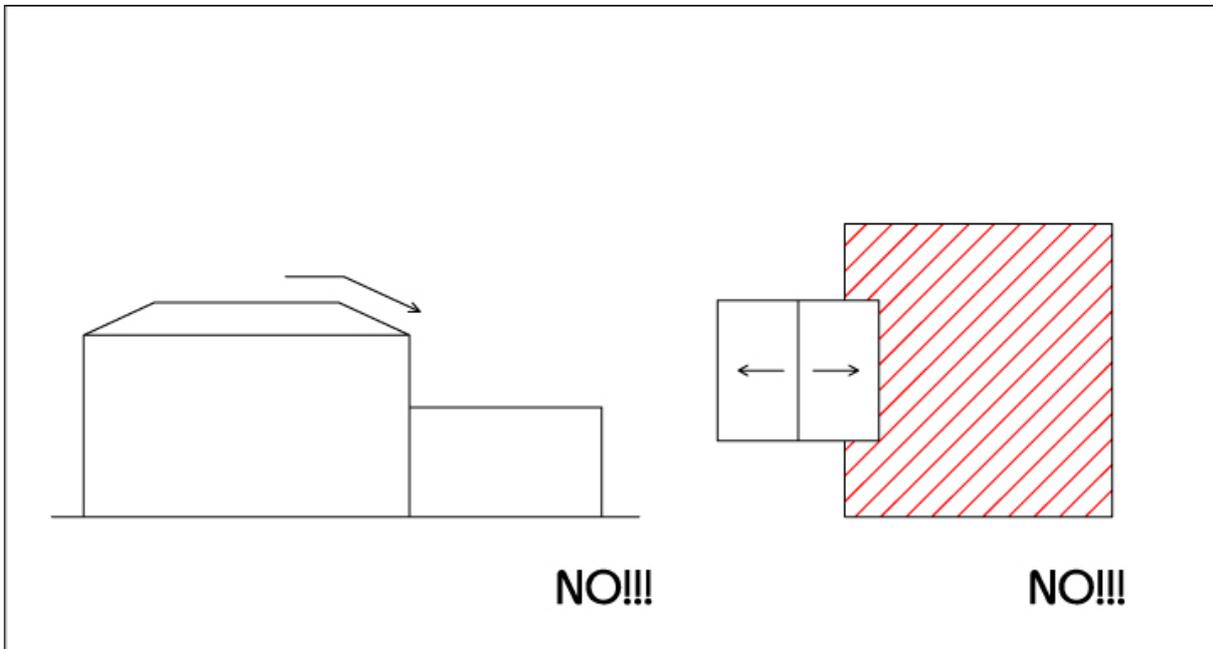
Las servidumbres. Aspectos generales.
Servidumbres de interés de los particulares.
Servidumbres de utilidad pública.

Servidumbre de vertiente de tejados:

(Artículo 586 del Código Civil). El propietario de un edificio está obligado a construir sus tejados de manera que las aguas pluviales caigan sobre su propio suelo o sobre la calle/sitio público y no sobre suelo del vecino. Aun cayendo sobre el propio suelo, el propietario está obligado a recogerlas de modo que no causen perjuicio a fincas vecinas.

(Artículo 587 del Código Civil). El dueño de la finca que sufra servidumbre de vertiente de tejados podrá edificar las aguas sobre su propio tejado o dándole otra salida conforme a las costumbres locales y de modo que no resulte perjuicio alguno para la finca dominante.

Esta servidumbre es continua y aparente: Se puede adquirir por prescripción de veinte años, es decir, si en veinte años el propietario afectado no protesta ya no podrá hacerlo posteriormente.



Ej: A vierte sobre B sin ser algo legal, pero B no dice nada durante veinte años. Entonces se crea servidumbre. Ahora B decide levantar dos plantas más. Entonces tiene la obligación de darle a las aguas de A otra salida conforme a las costumbres locales y de modo que no resulte perjuicio alguno para la finca dominante.

Servidumbre de desagües:

(Artículo 588 del Código Civil). Cuando un patio o corral de una casa se halle enclavado entre otras y no sea posible dar salida por la misma a las aguas pluviales que en él se recogen, podrá exigirse el establecimiento de la "servidumbre de desagüe" dando paso a las aguas por el punto de las fincas contiguas en que sea más fácil la salida y estableciéndose el conducto de desagüe de la forma que menos perjuicios ocasione a la finca sirviente previa la indemnización que corresponda.



Las servidumbres. Aspectos generales.
Servidumbres de interés de los particulares.
Servidumbres de utilidad pública.

SERVIDUMBRE DE MEDIANERÍA (Artículos 571 a 579 del Código Civil).

Conceptos previos:

- Pared medianera: Construida sobre el límite del terreno de dos propietarios distintos perteneciendo a ambos, pudiendo apoyar cargas de los dos edificios manteniendo a tal fin las condiciones estructurales precisas. Es una copropiedad, esto es, pertenece a dos personas por lo que uno solo no puede hacer lo que quiera.
- Pared contigua: Sirve de cerramiento y está edificada toda ella sobre una única propiedad. Puede ser estructural o no. La pared contigua es privativa.
- Pared común: pertenece a las dos propiedades colindantes. De escaso espesor y utilización muy restringida a pequeñas cargas.

Justificación de la medianería:

Esta servidumbre está justificada en razón de que un mismo muro puede dar servicio a dos fincas contiguas. Hoy día, con los actuales sistemas estructurales, ya no hay muros de carga por lo que se usa menos.

Determinación de la existencia de medianería:

Actualmente cuando hay una pared medianera, se hace constar en la escritura de propiedad (o en el título de propiedad horizontal). Por lo que se refiere a fincas antiguas, puede ser que no haya constancia escrita y entonces el Código Civil tiene un sistema para determinar si una pared es medianera o no. Ese sistema consiste en el establecimiento de signos o situaciones en las que se presume la existencia de la medianería siempre que no existan las señales contrarias recogidas en el Código Civil. Así pues, es un juego de signos y contrasignos.

Situaciones en las que se presume la existencia de la medianería mientras no haya título o signo exterior o prueba en contrario. (Artículo 572 del Código Civil):

- En las paredes divisorias de los edificios contiguos hasta el punto común de elevación.
- En las paredes divisorias de jardines o corrales situados en poblado o en el campo. La albardilla vertiendo a dos aguas es un signo de medianería.
- En las cercas, vallados y setos vivos que dividen las fincas rústicas.

Se entiende que hay signo exterior contrario a la servidumbre de medianería. (Artículo 573 del Código Civil):

- Cuando en las paredes divisorias de los edificios hubieran ventanas o huecos abiertos.
- 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 el inferior rélex o retallos.
- Cuando resulte construida la pared sobre el terreno de una de las fincas, y no por mitad de una y otra de las dos contiguas.
- Cuando sufra cargas de las carreras, pisos y armaduras de una de las fincas y no de la contigua.
- Cuando la pared divisoria entre patios, jardines y heredades (fincas) esté construida de modo que la albardilla vierta hacia una de las paredes.
- Cuando la pared divisoria construida de mampostería presente piedras pasaderas que, de distancia en distancia, salgan fuera de la superficie solo por un lado y no por el otro.
- Cuando las heredades (fincas) contiguas a otras defendidas por vallados o setos vivos no se hallen cerradas.



Las servidumbres. Aspectos generales.
Servidumbres de interés de los particulares.
Servidumbres de utilidad pública.

Huecos en pared medianera. (Artículo 580 del Código Civil).

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

Uso de la pared medianera. (Artículo 579 del Código Civil).

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

Alzamiento de la pared medianera. (Artículo 577 del Código Civil).

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

Renuncia a la medianería. (Artículo 576 del Código Civil).

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

SERVIDUMBRE DE LUCES Y DE VISTAS

Huecos de tolerancia. (Artículo 581 del Código Civil).

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 30cm. 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 estuvieran abiertos los huecos podrá cerrarlos edificando en su terreno o levantando pared contigua a la que tenga dicho hueco o ventana.

Se les llama huecos de tolerancia o de ordenanza. No se adquiere ningún derecho aunque pasen 100 años. es un cuadrado de 30x30 cm. Se sitúan altos para que no se pueda ver a través de ellos. Ahora pueden emplearse elementos traslucidos.

Distancias derivadas de la servidumbre de vistas. (Artículo 582 del Código Civil).

No se pueden 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 cm. de distancia.

La razón de estas distancias es que debe respetarse la privacidad de las fincas vecinas.

Modo de contar las distancias. (Artículo 583 del Código Civil).

Las distancias del artículo 582 se contarán en las vistas rectas desde la línea exterior de la pared en los huecos en que no haya voladizo y desde la línea de éstos donde los haya. Para las oblicuas desde la línea de separación de las dos propiedades.



Las servidumbres. Aspectos generales.
Servidumbres de interés de los particulares.
Servidumbres de utilidad pública.

(Artículo 584 del Código civil).

Lo dispuesto en los dos artículos anteriores no es aplicable a edificios separados por una vía pública.

Nota: Hasta ahora hemos visto las distancias que tienen que guardar las edificaciones para poder abrir ventanas. La situación vista hasta ahora no implica que una finca sea dominante y otra sirviente. Hemos visto dos fincas en plano de igualdad y como cada una se retranquea la misma distancia desde el límite de la finca. Por tanto, hasta ahora no ha aparecido la verdadera servidumbre de vistas. Esta se encuentra en el artículo 575, donde sí aparece una finca dominante y otra sirviente.

(Artículo 575 del Código Civil)

Cuando por cualquier título (acuerdo o contrato) se hubiese adquirido derecho a tener vistas directas, balcones o miradores sobre la propiedad colindante, el dueño de la finca sirviente no podrá edificar a menos de tres metros de distancia, tomándose la medida de la manera indicada en el artículo 583.

Es una servidumbre continua y aparente, por tanto, se pueden adquirir por prescripción de veinte años.

Computo del plazo de prescripción. (Artículo 573 del Código Civil).

La servidumbre de vistas es positiva:

- Si es medianero el muro en el que se abre el hueco.
- Si el muro no es medianero pero lo que se abre son balcones o voladizos sobre la finca sirviente.

La servidumbre de vistas es negativa:

- Si el muro no es medianero y lo que se abre no son balcones y voladizos sino huecos.

Adquisición por prescripción de veinte años. (Artículo 538 del Código Civil).

En las servidumbres positivas, los veinte años empiezan a contarse desde el día en que comenzó a usarse la servidumbre.

En las servidumbres negativas, los veinte años se contarán desde que se haya producido un acto formal de prohibición, también llamado acto obstativo. Es decir, desde el momento en que el propietario de la finca sirviente se queja formalmente. (Es decir, si el dueño de la finca sirviente avisa por escrito formalmente y el de la finca dominante hace caso omiso durante veinte años permitiéndolo el de la finca sirviente, se crea servidumbre).

Ejemplos:

- *Para abrir huecos en los patios de luces, hay que constituir servidumbre de vistas.*
- *Para abrir sobre una planta baja de comerciales también hay que constituir servidumbre de vistas.*



Las servidumbres. Aspectos generales.
Servidumbres de interés de los particulares.
Servidumbres de utilidad pública.

Supuestos finales:

- Patios de luces de las fincas:

En el caso de los patios de luces y ventilación la distancia mínima será 3m. porque hay una servidumbre recíproca, los dos son dominantes y sirvientes a la vez.

En las ordenanzas de los planes, los patios figuran como dimensión mínima de 3x3 m. y de esta manera se pueden abrir huecos sobre el patio puesto que las ordenanzas entienden que las fincas colindantes tienen a su vez la condición de finca dominante y de finca sirviente y de esta manera regulan esa distancia mínima.

- Sentencia 15 de diciembre de 1916 sobre la interpretación del Artículo 582 del Código Civil.

Para que no haya vistas sobre la vista del vecino hay dos soluciones: Poner un murete (antepecho) de unos 2m. de altura o retranquearse 2m.



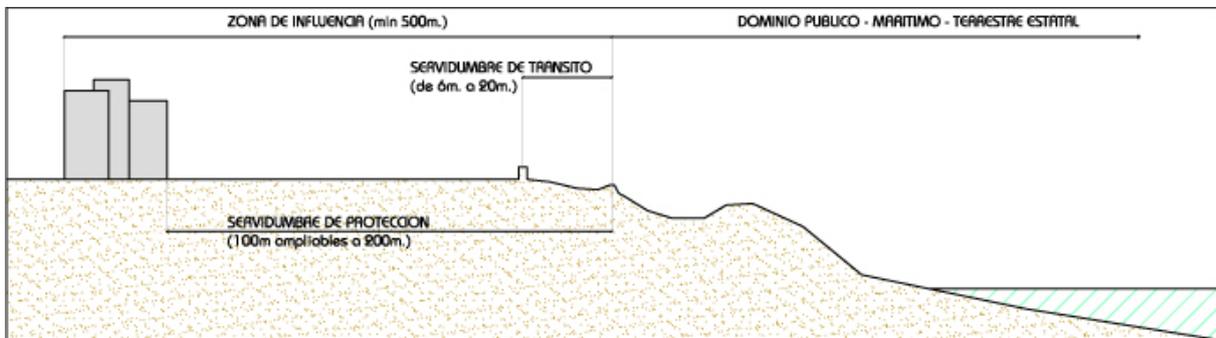
Las servidumbres. Aspectos generales.
Servidumbres de interés de los particulares.
Servidumbres de utilidad pública.

Servidumbres de utilidad pública.

SERVIDUMBRE DE COSTAS

Regulada por la ley 22/1988, de 28 de Julio, de Costas y el R.D. 1471/1989 de 1 de Diciembre por el que se aprueba la ley de costas.

La ley de costas tiene como intención proteger los valores que se encuentran en las costas, aunque al promulgarse en 1988 muchos tramos de costa ya habían sido objeto de una explotación inadecuada, cosa que se remedia en parte con esta ley.



Zona de servidumbre de protección. (Artículo 25)

En esta zona estarán prohibidos:

- Las edificaciones destinadas a residencia o habitación.
- La construcción o modificación de vías de transporte interurbanas y las de intensidad de tráfico superior a la que se determine reglamentariamente, así como de sus áreas de servicio.
- Las actividades que impliquen la destrucción de yacimientos de áridos naturales o no consolidados, entendiéndose por tales los lugares donde existen acumulaciones de materiales detríticos tipo arenas o gravas.
- El tendido aéreo de líneas eléctricas de alta tensión.
- El vertido de residuos sólidos, escombros y aguas residuales sin depuración.
- La publicidad a través de carteles o vallas o por medios acústicos o audiovisuales.

Disposición transitoria tercera: Los terrenos clasificados como suelo urbano a la entrada en vigor de la presente ley están sujetos a servidumbre de protección, que en este caso alcanza 20m. Además, sobre los edificios construidos se respetarán los usos y construcciones existentes, permitiéndose obras de rehabilitación.

Servidumbre de tránsito. (Artículo 27)

Debe dejarse permanentemente expedita para el paso público o peatonal y para vehículos de vigilancia o salvamento.

Zona de influencia. (Artículo 30)

Las edificaciones se pueden construir a partir del límite de la zona de servidumbre de protección. Pero la zona de influencia que comprende como mínimo 500m. a partir del punto de separación de dominio público prescribe que, en esa zona, las construcciones deberán evitar la formación de pantallas



Las servidumbres. Aspectos generales.
Servidumbres de interés de los particulares.
Servidumbres de utilidad pública.

arquitectónicas o acumulación de volúmenes sin que la densidad de edificación pueda ser superior a la mitad del suelo urbanizable en el término municipal respectivo.

Zona de servidumbre de acceso al mar. (Artículo 28)

Para asegurar el uso público del mar o zona marítima, los planes de ordenación preverán suficientes accesos al mar y aparcamientos fuera del dominio público. En las zonas urbanas y urbanizables, los accesos rodados deberán estar separados entre sí como máximo 500m. y los peatonales 200m.

SERVIDUMBRE DE CARRETERAS

Esta servidumbre tiene como finalidad la protección de la carretera, facilitando también el mantenimiento de la misma. Las carreteras actuales son de dos tipos: Unas pertenecientes al estado (ministerio de fomento) que son los grandes ejes que conectan el territorio nacional. Otras son las carreteras autonómicas, que son de las autonomías.

CARRETERAS ESTATALES

Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras.

Zona de dominio público. (Artículo 29)

Constituyen la zona de dominio público los terrenos ocupados por las propias carreteras del Estado, sus elementos funcionales y una franja de terreno a cada lado de la vía de 8 metros de anchura en autopistas y autovías y de 3 metros en carreteras convencionales, carreteras multicarril y vías de servicio, medidos horizontalmente desde la arista exterior de la explanación y perpendicularmente a dicha arista.

Cuando se hace el proyecto de una carretera, esta zona se expropia también.

Zona de servidumbre. (Artículo 31)

La zona de servidumbre de las carreteras del Estado está constituida por dos franjas de terreno a ambos lados de las mismas, delimitadas interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación, a una distancia de 25 metros en autopistas y autovías y de 8 metros en carreteras convencionales y carreteras multicarril, medidos horizontalmente desde las citadas aristas.

En esta zona no podrán realizarse obras ni instalaciones ni se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad vial, previa autorización del ministerio de fomento.

Zona de afección. (Artículo 32)

La zona de afección de las carreteras del Estado está constituida por dos franjas de terreno a ambos lados de las mismas, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación, a una distancia de 100 metros en autopistas y autovías y de 50 metros en carreteras multicarril y convencionales.

Para ejecutar en esta zona cualquier tipo de obras, cambiar el uso de las mismas o talar árboles, se requerirá la autorización del ministerio de fomento. En las construcciones ya existentes podrán realizarse obras de reparación y mejora, siempre que no supongan aumento del volumen de edificación.

Zona de limitación a la edificabilidad. (Artículo 33)

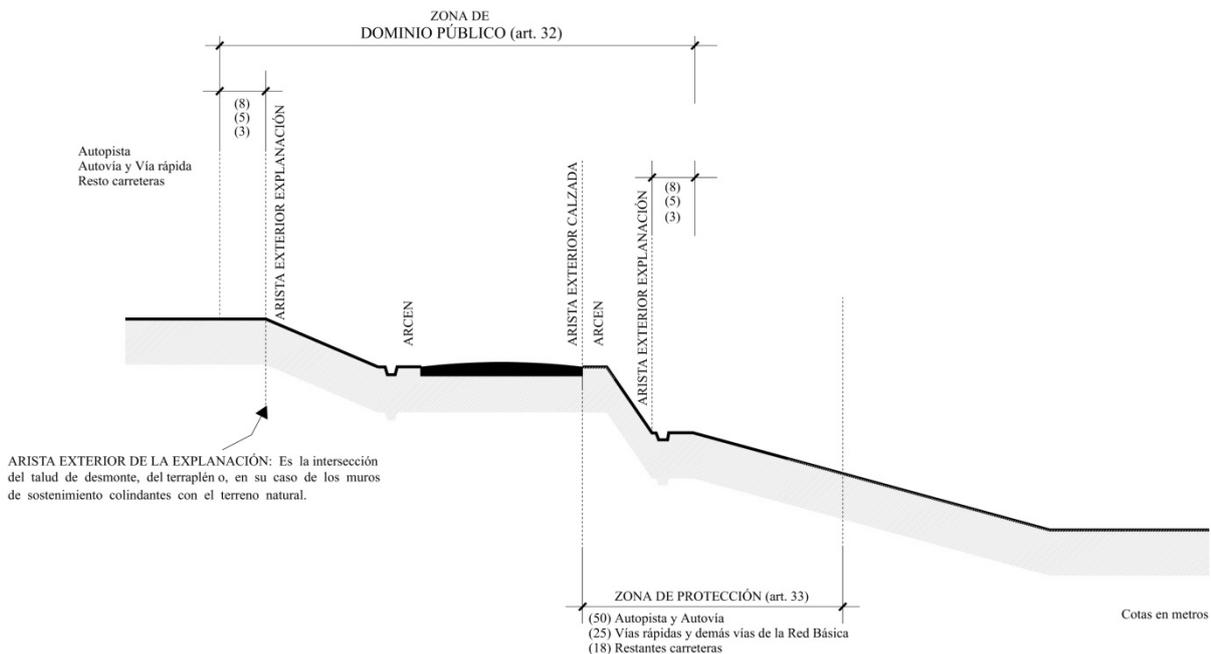
A ambos lados de las carreteras del Estado se establece la línea límite de edificación, que se sitúa a 50 metros en autopistas y autovías y a 25 metros en carreteras convencionales y carreteras multicarril, medidos horizontal y perpendicularmente a partir de la arista exterior de la calzada más próxima. La arista exterior de la calzada es el borde exterior de la parte de la carretera destinada a la circulación de vehículos en general.

Queda prohibido en esta zona cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, incluidas las que se desarrollen en el subsuelo, o cambio de uso, a excepción de las que resultaren imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones o instalaciones ya existentes.

CARRETERAS AUTONÓMICAS

LEY 6/1991, de 27 de marzo, de Carreteras de la Comunidad Valenciana.

Con el fin de garantizar la funcionalidad del sistema viario la Ley de Carreteras de la Comunidad Valenciana (art. 31 L6/1991), establece en las carreteras las siguientes zonas: de dominio público, de protección y de reserva. Podemos ver un esquema de estas zonas en la siguiente figura:



Zona de dominio público. (Artículo 32)

En la zona de dominio público no se permite al realización de otras actividades que las directamente relacionadas con la construcción, conservación o explotación de la vía.

Sólo podrán realizarse obras o instalaciones en la zona de dominio público previa autorización de la Administración titular de la vía, cuando la prestación de un servicio público de interés general así lo exija.

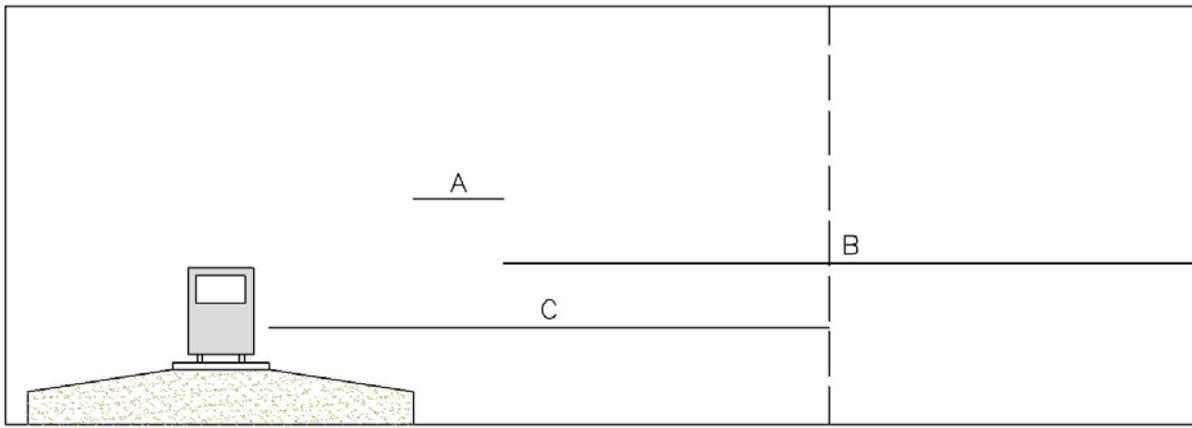


Zona de protección. (Artículo 33)

No pueden realizarse obras ni se permiten más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad vial, previa autorización de la administración. No se permite en esta zona la nueva construcción de edificación alguna.

SERVIDUMBRE DE FERROCARRILES

Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del sector ferroviario.



	SUELO NO URBANIZABLE	SUELO URBANO Y URBANIZABLE
A	8m.	5m.
B	70m.	8m.
C	50m.	20m.*

Zona de dominio público. (Artículo 13)

Zona de protección. (Artículo 14)

Límite de edificación. (Artículo 15)

*En las líneas ferroviarias de interés general que discurren por zonas urbanas, la línea límite de edificación se establece en 20m. desde la arista exterior.

Desde la línea de edificación hasta la línea ferroviaria queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resultaren imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las edificaciones existentes en el momento de la entrada en vigor de esta ley. Igualmente, queda prohibido el establecimiento de nuevas líneas eléctricas de alta tensión dentro de la superficie afectada por la línea límite de edificación.

Otras limitaciones relativas a las zonas de dominio público y de protección. (Artículo 16)

Para ejecutar, en las zonas de dominio público y de protección de la infraestructura ferroviaria, cualquier tipo de obras o instalaciones fijas o provisionales, cambiar el destino de las mismas o el tipo de actividad que se puede realizar en ellas y plantar o talar árboles, se requerirá la previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias. Lo dispuesto en este apartado se entiende sin perjuicio de las competencias de otras administraciones públicas.



Las servidumbres. Aspectos generales.
Servidumbres de interés de los particulares.
Servidumbres de utilidad pública.

Sólo podrán realizarse obras o instalaciones en la zona de dominio público, previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias, cuando sean necesarias para la prestación del servicio ferroviario o bien cuando la prestación de un servicio de interés general así lo requiera. Excepcionalmente y por causas debidamente justificadas, podrá autorizarse el cruce de la zona de dominio público, tanto aéreo como subterráneo, por obras e instalaciones de interés privado.

En la zona de protección no podrán realizarse obras ni se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad del tráfico ferroviario previa autorización, en cualquier caso, del administrador de infraestructuras ferroviarias. Éste podrá utilizar o autorizar la utilización de la zona de protección por razones de interés general, cuando lo requiera el mejor servicio de la línea ferroviaria o por razones de seguridad del tráfico ferroviario.

Podrán realizarse cultivos agrícolas en la zona de protección, sin necesidad de autorización previa, siempre que se garantice la correcta evacuación de las aguas de riego y no se causen perjuicios a la explanación, quedando prohibida la quema de rastrojos.

En las construcciones e instalaciones ya existentes podrán realizarse, exclusivamente, obras de reparación y mejora, siempre que no supongan aumento de volumen de la construcción y sin que el incremento de valor que aquéllas comporten puedan ser tenidas en cuenta a efectos expropiatorios. En todo caso, tales obras requerirán la previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias, sin perjuicio de los demás permisos o autorizaciones que pudieran resultar necesarios en función de la normativa aplicable.

Siempre que se asegure la conservación y el mantenimiento de la infraestructura ferroviaria, el planeamiento urbanístico podrá calificar con distintos usos, superficies superpuestas, en la rasante y el subsuelo o el vuelo, con la finalidad de constituir un complejo inmobiliario, tal y como permite la legislación estatal de suelo.

SERVIDUMBRE DE PASO DE CORRIENTE ELECTRICA

Regulada por la Ley del sector eléctrico L54/1997 y el reglamento R.D. 1955/2000.

Servidumbre de paso aéreo de corriente eléctrica.

- El vuelo sobre la finca sirviente, es decir, la parte que ocupan los cables.
- El establecimiento de postes o torres para la sustentación de los postes.
- El derecho de paso para atender la conservación de las líneas.
- La ocupación temporal de terrenos para la atención de la línea.

Servidumbre de paso subterráneo de corriente eléctrica.

- La ocupación del subsuelo por los cables a la profundidad prevista en la normativa y también los dispositivos para la fijación de conductores.
- El derecho de paso y ocupación para el mantenimiento de las redes.

Limitación a la constitución de servidumbre.

No puede imponerse la servidumbre de líneas de alta tensión sobre: edificios, patios, corrales, centros escolares y deportivos así como sus jardines anejos o viviendas.

Cuando la línea de alta tensión puede instalarse sobre terrenos de dominio público, debe optarse por esta solución. Cuando se imponga sobre terrenos privados, puede exigirse que la servidumbre se constituya

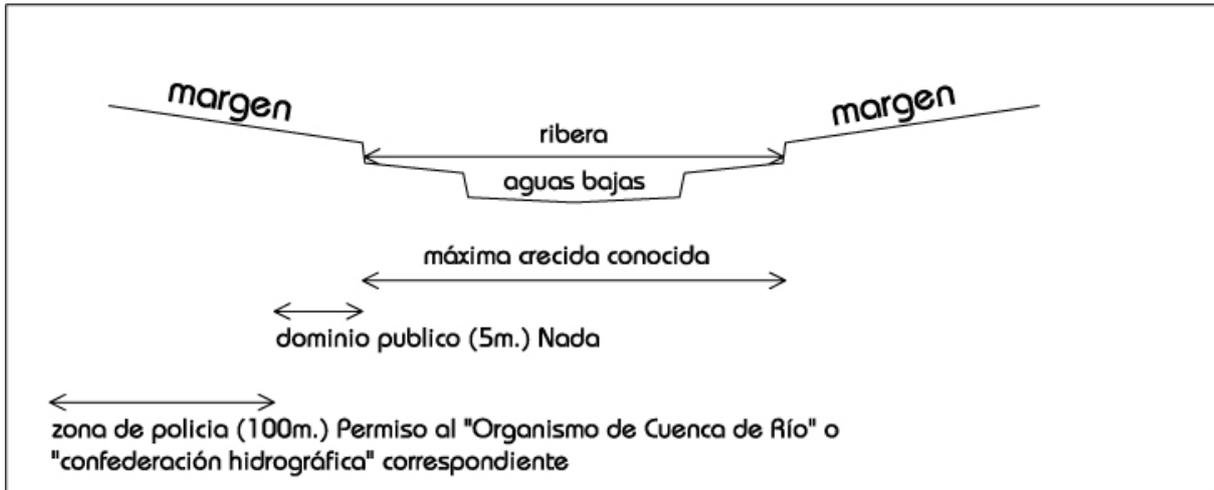


Las servidumbres. Aspectos generales.
Servidumbres de interés de los particulares.
Servidumbres de utilidad pública.

sobre terrenos públicos próximos siempre que la variación no suponga bien en longitud o en altura un 10% más de alteración en relación con la implantación sobre terrenos privados.

SERVIDUMBRE DE MARGENES DE LOS RIOS

Regulada por la Ley de Agua (R.D. 1/2001 y C.C. Artículo 553).



Artículo 553 del código civil.

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, procederá la correspondiente indemnización.