

# LES SERVITUDS

# CONCEPTE

- DE DIEGO:
- "La servitud és un dret real que es constitueix gravant una cosa amb la prestació de serveis determinats en profit exclusiu de persona que no és el seu amo, o de finca que correspon a un altre propietari".

# CLASSIFICACIÓ

- 1. Per raó del subjecte (art. 530 i 531)
- Predials, les establides sobre predis o finques, concretament, entre el predi o possessió (*fundo*) servidor i el dominant.
- Personals, les establides en favor d'una persona o comunitat a qui no pertany la finca gravada. S'estableixen en profit exclusiu del titular *intuitu personae*, sense necessitat que aquest siga propietari o posseïdor d'un altre immoble.

# CLASSIFICACIÓ

- 2. Per raó del contingut (v. art. 533 CC)
- Positives, les que imposen a l'amo del predi servent l'obligació de deixar fer alguna cosa (*in patiendo*) o de fer-la per si mateix (*in faciendo*).
- Negatives, les que prohibeixen a l'amo del predi servent fer alguna cosa que li seria lícit sense la servitud (deure de no actuar).

# CLASSIFICACIÓ

- 3. Per raó de l'exercici
- Contínues, quan l'ús és o pot ser incessant, sense la intervenció de cap ésser humà (com succeeix en la servitud de llums i vistes, amb la qual el predi dominant obté utilitat del servent sense necessitat d'acte humà).
- Discontínues, les que es fan servir a intervals més o menys llargs i depenen d'actes de l'ésser humà (com en la servitud de pas, que requereix "passar").

# CLASSIFICACIÓ

- 4. Per la notorietat de la seua existència (v. art. 532)
- Aparents: s'anuncien i estan contínuament a la vista per signes exteriors que revelen el seu ús i aprofitament, materialitzats en obres visibles, permanents (com per exemple en la servitud de pas, de llums i vistes, vessant de teulades, col·locació de pals per al sosteniment de cables elèctrics, etc.).
- No aparents: les que no presenten cap indicati exterior de la seua existència (v. art. 561 CC).

# CLASSIFICACIÓ

- 5. Pel seu origen (v. art. 536 CC).
- Legals, les que estableix la Llei.
- Voluntàries, les que s'estableixen per voluntat dels propietaris.
- Puntualitza l'art. 549 CC que les servituds legals tenen per objecte la utilitat pública o l'interès dels particulars; els art. 550 i 551 especifiquen el règim jurídic de les unes i les altres. El Codi Civil regula com a servituds d'utilitat privada les establides per a l'ús de les aigües, la de pas, la de paret mitgera, la de llums i vistes, la de desaiguament dels edificis, la de distància i obres intermèdies.

# MODES D'ADQUISICIÓ DE LES SERVITUDS

- - Per llei.
- - Per negoci jurídic, és a dir, per títol (art. 537, 539 i 594).
- - Per usucapió (art. 537 CC, en relació amb els art. 539 i 540): només respecte a les contínues i aparents.
- - Per prescripció immemorial (v. STS 343/2008, de 16 maig de 2008)
- - Per signe aparent o presumpció legal (art. 541).



# CAUSES D'EXTINCIÓ

- Article 546 CC.
- 1. Per reunir-se en una mateixa persona la propietat del predi dominant i la del servent.
- 2. Per falta d'ús durant vint anys.
- 3. Quan els predis arriben a un estat que no pugui usar-se de la servitud; però aquesta reviurà si després l'estat dels predis permet usar-ne, tret que quan siga possible l'ús, haja transcorregut el temps suficient per a la prescripció, conforme al que disposa el número anterior.
- 4. Per arribar el dia o realitzar-se la condició, si la servitud és temporal o condicional.
- 5. Per la renúncia de l'amo del predi dominant.
- 6. Per la redempció convinguda entre l'amo de la possessió dominant i el de la servent.

# CAUSES D'EXTINCIÓ

- Al marge de l'art. 546 apareixen altres causes d'extinció com ara:
  - - L'**expropiació** del predi dominant o del servent.
  - - Art. 568: **pas per a finca enclavada**.
  - - Art. 599: **abandonament del predi** per no costejar les obres escaients per a l'ús i conservació de la servitud.

# LA CONFUSA REGULACIÓ LEGAL

- La regulació de la matèria continguda en el títol VII del llibre II del CC és confusionària perquè barreja:
- - Servituds que es configuren com a limitacions del domini, i per tant són indemnitzables i no tenen caràcter recíproc.
- - Suposades servituds que realment són límits del domini nascuts de relacions de veïnatge: art. 580-584 (en llums i vistes, però no l'art. 585), art. 586 i 587 (en desaiguament dels edificis, però no l'art. 588) i art. 589-593 (distàncies i obres intermèdies per a certes construccions i plantacions).

# LA MITGERA

- A vegades, la paret o mur aixecat per un propietari en el seu terreny pot estar "enganxada" o juxtaposada a l'alçada pel veí confrontant, però no per això deixa de ser paret pròpia.
- Altres vegades, hi ha una sola paret que serveix de tancament comú als predis situats a un costat i un altre d'aquesta. Ací hi ha mitgera, si es donen els pressupòsits legals (v. art. 571-579):
- "Conjunt de drets i obligacions que dimanen de l'existència i gaudi en comú d'una paret, tanca, etc., per part dels propietaris dels edificis o predis contigus, separats per aquestes divisions."
- El Tribunal Suprem (p. ex, sentència 28 desembre 2001), diu que la paret mitgera constitueix una comunitat *sui generis* o de gaudi i utilització, diferent de la que regulen l'article 392 i concordants del Codi Civil.

# LA MITGERA

- CONTINGUT:
- - Deures dels mitgers (art. 575, 576, i art. 580 en relació amb 579).
- - Facultats dels mitgers (art. 577, 578 i 579).
- EXTINCIÓ:
- El CC només preveu la renúncia (v. art. 575 i 576).

# LES SERVITUDS EN LA LLEI 22/1988, DE COSTES

- 1. SERVITUD DE PROTECCIÓ. Article 23
- La servitud de protecció recau sobre una zona de 100 metres mesurada terra endins des del límit interior de la ribera de la mar, ampliable fins a un màxim d'uns altres 100 metres, quan siga necessari per les peculiaritats del tram de costa que es tracte.
- A la zona de servitud de protecció estan prohibits:
  - a) Les edificacions destinades a residència o habitació.
  - b) La construcció de vies de transport interurbanes.
  - c) Les activitats que impliquen destrucció de jaciments d'àrids naturals o no consolidats (tipus sorres o graves).
  - d) L'estesa aèria de línies elèctriques d'alta tensió.
  - e) L'abocament de residus sòlids, runes i aigües residuals sense depuració.
  - f) La publicitat a través de cartells o tanques o per mitjans acústics o audiovisuals.

# LES SERVITUDS EN LA LLEI 22/1988, DE COSTES

- 2. SERVITUD DE TRÀNSIT. Article 27
- 1. La servitud de trànsit reca sobre una franja de 6 metres, mesurats terra endins a partir del límit interior de la ribera de la mar. Aquesta zona ha de deixar-se permanentment expedita per al pas públic de vianants i per als vehicles de vigilància i salvament, excepte en espais especialment protegits.
- 2. En llocs de trànsit difícil o perillós aquesta amplada pot ampliar-se en el que calga, fins a un màxim de 20 metres.

# LES SERVITUDS EN LA LLEI 22/1988, DE COSTES

- 3. SERVITUD D'ACCÉS A LA MAR. Article 28
- 1. La servitud d'accés públic i gratuït a la mar recau sobre els terrenys confrontants o contigus al domini públic maritimoterrestre, en la longitud i amplada necessàries.
- 2. Per a assegurar l'ús públic del domini públic maritimoterrestre, els plans i les normes d'ordenació territorial i urbanística del litoral han d'establir, excepte en espais qualificats com d'especial protecció, la previsió de suficients accessos a la mar i aparcaments, fora del domini públic maritimoterrestre. En les zones urbanes i urbanitzables, els accessos de trànsit rodat han d'estar separats entre si, com a màxim, 500 metres, i els de vianants, 200 metres.



# LES SERVITUDS EN LA LLEI D'AIGÜES (RDLegislatiu 1/2001)

- Article 47. Obligacions dels predis inferiors.
- Els predis inferiors estan subjectes a rebre les aigües que naturalment i sense obra de l'home descendisquen dels predis superiors, així com la terra o pedra que arrosseguen en el seu curs. Ni l'amo de la possessió inferior pot fer obres que impedisquen aquesta servitud ni el del superior obres que l'agreugen.
- Article 48. Règim jurídic de la servitud d'aqüeducte.
- 1. Els organismes de conca poden imposar la servitud forçosa d'aqüeducte, si l'aprofitament del recurs o la seua evacuació ho exigeix.
- 2. Els organismes de conca poden imposar les servituds d'extracció d'aigua i abeurador, d'estrep de presa i de parada o partidor, així com les de pas, quan es tracte de garantir l'accés o facilitar el mateix a zona de domini públic de les lleres, per a usos determinats, inclosos els esportius i recreatius, i, en general, totes les servituds que estiguen previstes en el Codi Civil.
- 3. L'expedient de constitució de servitud ha de reduir, tant com siga possible, el gravamen que la servitud implique sobre el predi servent.
- 4. La variació de les circumstàncies que van originar la constitució d'una servitud dona lloc, a instància de part, al corresponent expedient de revisió
- 5. El beneficiari d'una servitud forçosa ha d'indemnitzar els danys i els perjudicis ocasionats al predi servent de conformitat amb la legislació vigent.