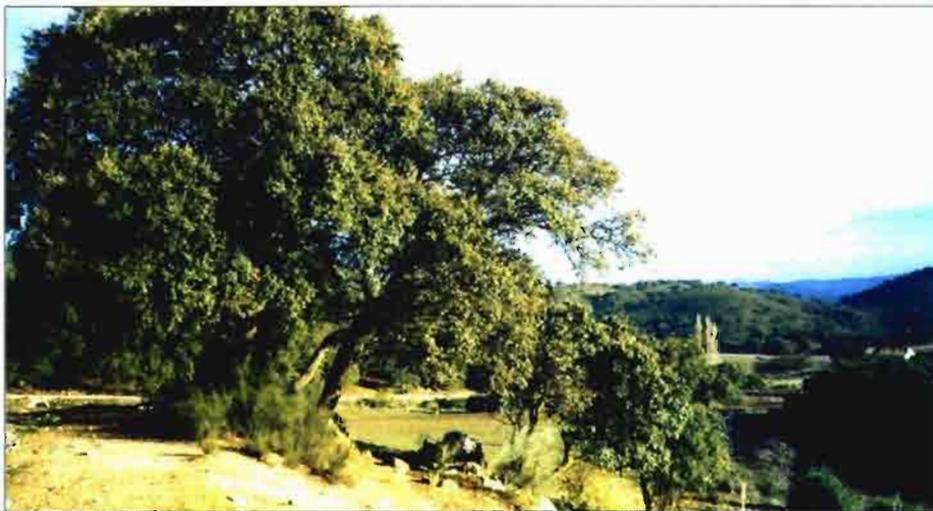




LA SERVIDUMBRE DE PASO

¿Qué es una servidumbre?, ¿Cuál es su origen? ¿Cómo afectan las servidumbres al derecho de propiedad? ¿Cómo se establecen las servidumbres?



En estas líneas vamos a intentar responder a una consulta de un suscriptor de la revista respecto a una servidumbre. El problema de nuestro lector se presenta cuando su vecino derriba una edificación construida a escasos metros de su vivienda. El paso del tiempo había dejado la fachada lateral de la vivienda de nuestro lector en un estado de conservación lamentable, que ahora era visible por el derribo de la edificación colindante.

El Ayuntamiento le requiere la reparación inmediata de esa fachada lateral, para lo que le resultaba de todo punto imprescindible la instalación de andamios y el paso de materiales por la finca colindante. Comunicada al propietario de la finca colindante esa necesidad de instalar andamios para la reparación ordenada por el Ayuntamiento su vecino se niega a consentirla.

Nuestro lector nos plantea: El Ayuntamiento me obliga a realizar obras para las que necesito ocupar temporalmente la propiedad de mi vecino, y este último me niega su permiso. ¿Qué puedo hacer?

Para estos supuestos nuestro ordenamiento jurídico tiene prevista una respuesta: nuestro lector tiene derecho a ocupar temporalmente la finca de su vecino con los andamios, puesto que existe una servidumbre temporal de paso reconocida por la Ley.

Para analizar más a fondo este supuesto vamos a explicar algunas líneas generales acerca de que es una servidumbre.

¿Qué es una servidumbre? Una servidumbre es un derecho que adquiere el dueño de una finca sobre el dueño de la finca colindante, o lo que es lo mismo, un gravamen impuesto sobre un inmueble en benefi-

cio de otro. La finca que impone el gravamen sobre la colindante se llama predio dominante y la finca que lo soporta se llama predio sirviente.

¿Cuál es su origen? El origen de las servidumbres fue permitir el tránsito o el paso de personas, animales, vehículos o agua, entre fundos rústicos. Sucesivamente a través de esta figura se han ido respondiendo a nuevas necesidades de los fundos rústicos y urbanos, al aumento de la población y a la proliferación de construcciones.

Las servidumbres conllevan en ciertos casos, **la facultad de impedir**, al dueño que la soporta, determinados actos que normalmente podría llevar a cabo en ella en el uso de su libertad. En otros, supone **la obligación de soportar** determinados actos que sin la existencia de esta servidumbre no tendrían que consentirse. De ahí su nombre **"servidumbre"**, porque **implica una función de servicio y una pérdida de la libertad**. Esta pérdida de libertad viene originada por ser la servidumbre una **limitación del derecho de propiedad**.

La interpretación de las servidumbres debe hacerse siempre en sentido restrictivo. No pueden existir servidumbres sin utilidad para una finca o persona, **porque no se pueden establecer limitaciones al derecho de propiedad que no reporten ventaja a nadie**. Esta característica hace que las servidumbres no se presuman, sino que sea necesario probar su existencia.

¿Cómo se establecen las servidumbres? Las servidumbres existen por imposición de la Ley o por voluntad de las partes. Vamos a detenernos algo más en el estudio de las primeras, por ser éste el caso de

nuestra consulta, y porque las segundas al ser establecidas por las partes plantean menos dudas en su aplicación.

Una de las servidumbres impuestas por la Ley es la servidumbre temporal de paso, prevista en el artículo 569 del Código Civil, en el que se señala:

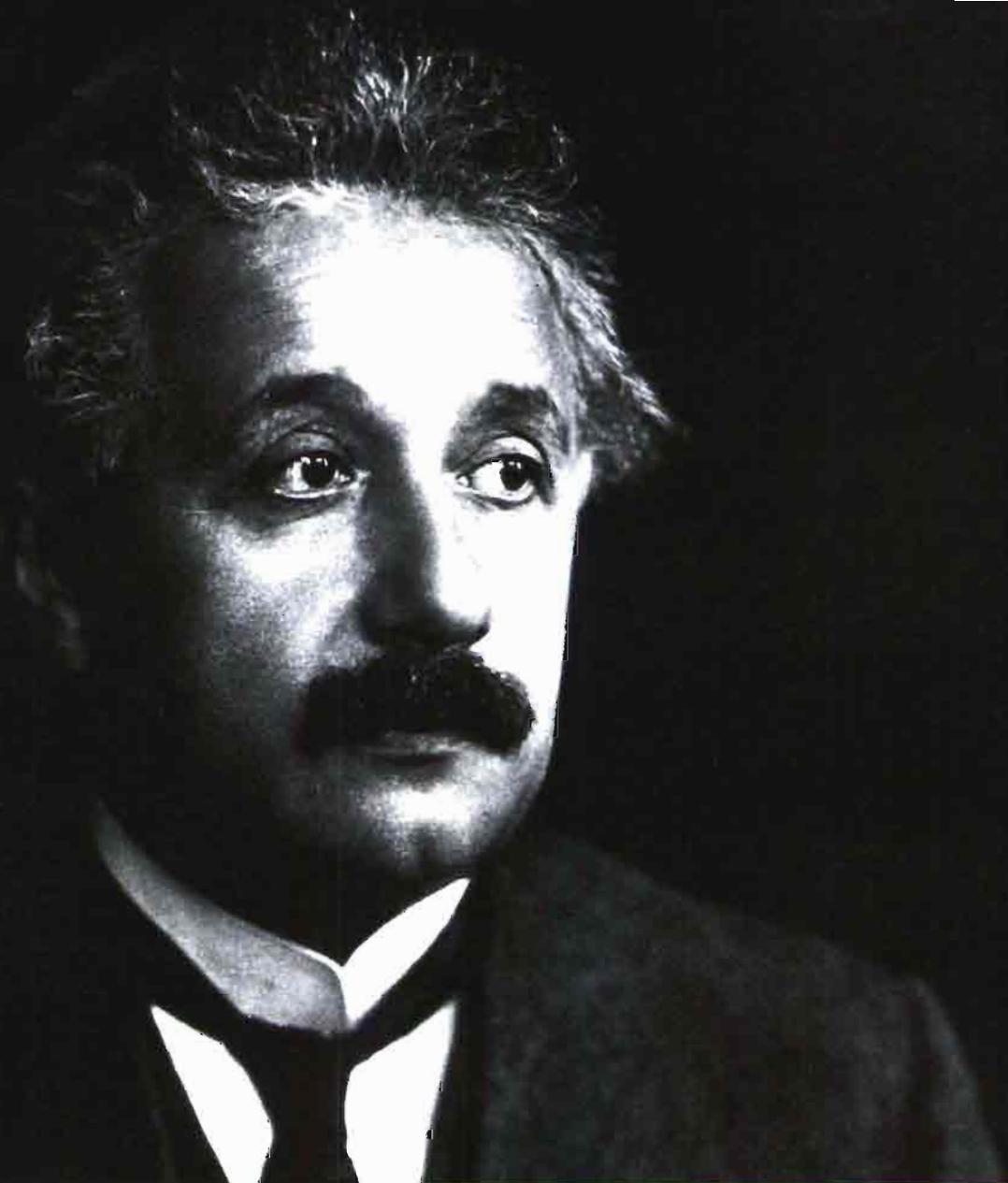
"Si fuera indispensable para construir o reparar algún edificio pasar materiales por predio ajeno, o colocar en él andamios u otros objetos para la obra, el dueño de este predio está obligado a consentirlo, recibiendo la indemnización correspondiente al perjuicio que se le irroga".

Con arreglo al artículo citado, el dueño de la finca derruida debe consentir el paso de materiales y la instalación de andamios en su finca porque es indispensable para que le pueda reparar su edificación. Por tanto, el derecho de propiedad del primero queda limitado de forma temporal por esta servidumbre y se ve obligado a soportar la instalación de los andamios y el paso de materiales, que en otras condiciones tendría derecho a impedir.

La aplicación de este artículo plantea dos cuestiones básicas: la primera, es con que tipo de obras existe la obligación de soportar el paso de materiales y la instalación de andamios, y la segunda, es cuando resulta obligatorio el pago de la indemnización.

Respecto a la primera de ellas, hay que tener en cuenta que para el nacimiento de esta servidumbre temporal es imprescindible, que el paso y la instalación de andamios sean absolutamente necesarios para poder realizar la construcción o reparación. Esto es, que sin ese paso por la finca vecina, las obras de construcción o reparación no podrían ser llevadas a cabo. En este apartado surgen discrepancias entre la doctrina y los Tribunales respecto a qué tipo de obras deben encuadrarse como de "construcción o reparación". Así para una parte, entre los que nos encontramos, son cualquier tipo de obra ya sean de decoración u ornato, o de reparación necesarias. Sin embargo para otra parte, sólo las obras de reparación o construcción que sean urgentes o necesarias deben dar lugar al nacimiento de esta servidumbre.

Respecto a la segunda cuestión, la doctrina y los Tribunales son unánimes al considerar que la indemnización no ha de ser previa. Es necesario para que la misma se produzca la preexistencia de daños y su prueba y por tanto debemos tener en cuenta las circunstancias de cada caso en concreto.



EN 1916 EINSTEIN EXPUSO QUE TODO LO QUE HACÍA REFERENCIA A LA ENERGÍA ERA RELATIVO. SEGURAMENTE HOY NO OPINARÍA LO MISMO.

El **Plan Personalizado Propa 10** es la solución energética que mejor se adapta a las necesidades de su empresa y que le ofrece un rendimiento muy superior al de cualquier otra fuente de energía. Un plan diseñado a su medida en el que podrá contratar aquellos servicios que desee entre un gran abanico de posibilidades. Una energía limpia y económica para la **industria**, para el mejor cuidado de su **ganadería**, y que procurará los mejores resultados de su producción **agrícola**. Si desea cualquier información sobre nuestro producto tiene a su disposición nuestro Servicio de Atención al Cliente en el 901.100.125. **PROPA 10**



  repsolypf.com
sacgas@repsolypf.com


REPSOLGAS

