



Alfredogarcialopez
ABOGADOS

SERVIDUMBRES. Influencia del derecho administrativo. El art. 49 Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de suelo -como los preceptos semejantes de las precedentes Leyes de 1956, 1976 y 1992-, que se destaca como parámetro de la similar posición de la legislación sobre suelo y ordenación urbana de las distintas Comunidades Autónomas, respeta las servidumbres urbanas que regula el Código Civil, al establecer que "los propietarios y titulares de derechos reales...podrán exigir ante los Tribunales ordinarios la demolición de las obras e instalaciones que vulneren lo dispuesto respecto a la distancia entre construcciones, pozos, cisternas o fosas, comunidad de elementos constructivos u otros urbanos, así como las disposiciones relativas a usos incómodos, insalubres o peligrosos que estuvieren directamente encaminadas a tutelar el uso de las demás fincas".

Tradicionalmente se previene, pues, una acción ante el orden civil de la jurisdicción, cuya la legitimación solamente viene reconocida a los propietarios y titulares de derechos reales.

Al igual que una licencia municipal para la construcción de unos voladizos no deriva que se dé por resuelta la cuestión civil imponiendo al dueño del predio una carga que haya de soportar contra su voluntad y sin apoyo en precepto legal alguno de carácter civil, la Ley del Suelo, si bien reglamenta la parcelación y utilización del suelo en su planificación horizontal, no así la proyección vertical del derecho de los propietarios entre sí para la utilización del vuelo, en la parte que corresponde a cada uno, cuya regulación corresponde a la Ley civil, dentro del cuadro que a las limitaciones del dominio corresponde, o con la adquisición y pérdida de las servidumbres voluntarias. La regulación administrativa de las construcciones contempla aspecto distinto del puramente civil, de manera que unas obras con licencia obtenida al amparo de las normas urbanísticas, pueden ser impedidas por los tribunales del orden civil



a instancia de los titulares de derecho como el de propiedad, a los que eventualmente puedan afectar (STS de 18 de julio de 1997, rec. 2181/1993).

Los administrativistas niegan la posibilidad de derechos reales administrativos, porque la Administración carece de poder de disposición de los bienes de dominio público, por lo que lógicamente no podrá llevar a cabo actos de disposición como sin duda son los de constitución sobre ellos derecho real alguno.

No obstante, una jurisprudencia tradicional tiene declarado la legalidad de la existencia de derechos subjetivos a favor de particulares sobre bienes de dominio público, y por consiguiente, las previsiones del art. 582 CCiv sobre las distancias exigibles para las vistas rectas y oblicuas son también aplicables en el caso de que la finca afectada por la limitación sea un bien de dominio público, ya que es una relación que no exige de ningún acto o negocio jurídico expreso que origine su existencia, sino que nace por disposición de la Ley cuando dos predios contiguos se encuentran a determinada distancia.

Alfredogarcialopez

ABOGADOS



Alfredogarcialopez
ABOGADOS



3

Campoamor 9 2º 33001 OVIEDO
984 186 927
984 081 875f
www.alfredogarcialopez.es/com





Alfredogarcialopez
ABOGADOS





Alfredogarcialopez
ABOGADOS





Alfredogarcialopez
ABOGADOS





Alfredogarcialopez
ABOGADOS





Alfredogarcialopez
ABOGADOS





Alfredogarcialopez
ABOGADOS





Alfredogarcialopez
ABOGADOS





Alfredogarcialopez
ABOGADOS





Alfredogarcialopez
ABOGADOS





Alfredogarcialopez
ABOGADOS





Alfredogarcialopez
ABOGADOS





