

# Trabajo Fin de Máster

## EXTINCIÓN DE UNA SERVIDUMBRE MEDIOAMBIENTAL: análisis de un caso.

Máster Universitario en Gestión Administrativa.

**Autora:** María Francia Ruiz.

**Tutora:** María Martínez Martínez.

Departamento de Derecho Privado. Derecho Civil

Facultad de Derecho.

Curso académico: 2017-2018



**Universidad**  
Zaragoza

## ÍNDICE

ABREVIATURAS UTILIZADAS .....	3
I. INTRODUCCIÓN .....	5
II. OBJETO DEL INFORME.....	5
III. HECHOS JURÍDICAMENTE RELEVANTES. ....	6
IV. RECURSO DE CASACIÓN INTERPUESTO A LA STSJ BAL 736/2015. ....	7
V. SERVIDUMBRES. ....	9
1.- Concepto. ....	9
2.- Constitución de las servidumbres.....	9
3.- Clasificación.....	10
VI. SERVIDUMBRES ADMINISTRATIVAS. ....	12
1.- Concepto. ....	12
2.- Clasificación.....	12
VII. MODOS DE EXTINGUIRSE LAS SERVIDUMBRES. ....	14
VIII. FACULTADES DEL DERECHO DE PROPIEDAD.....	16
IX. ELASTICIDAD DEL DERECHO DE PROPIEDAD. ....	17
X. LÍMITES Y LIMITACIONES QUE ESTÁ OBLIGADO A SOPORTAR EL PROPIETARIO. ....	19
XI. JERARQUÍA Y COORDINACIÓN ENTRE NORMATIVA Y PLANIFICACIÓN MEDIOAMBIENTALES.....	20
XII. ZONIFICACIÓN. ....	22
1.- Zonas de exclusión. ....	22
2.- Zonas de uso limitado. ....	23
3.- Zonas de uso compatible. ....	23
4.- Zonas de uso general. ....	24
5.- Actividades de ocio en las diferentes zonas. ....	24
XIII. DISTINCIÓN ENTRE RELACIONES DE VECINDAD Y SERVIDUMBRES. ....	25
XIV. CÓDIGO DE DERECHO FORAL ARAGONÉS. ....	26

XV. CONCLUSIONES .....	27
BIBLIOGRAFÍA .....	30

## ABREVIATURAS UTILIZADAS

**Art.:** Artículo.

**CC:** Código Civil. Real Decreto de 24 de julio de 1889 por el que se publica el Código Civil.

**CDFA:** Código de Derecho Foral de Aragón. Decreto Legislativo 1/2011, de 22 de marzo, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba, con el título de «Código del Derecho Foral de Aragón», el Texto Refundido de las Leyes civiles aragonesas.

**CE:** Constitución española de 1978.

**EPN:** Espacio natural protegido.

**LECO:** Ley 5/2005, de 26 de mayo, para la conservación de los espacios de relevancia ambiental.

**Ley 42/2007:** Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.

**Ley 5/2005:** Ley 5/2005, de 26 de mayo, para la conservación de los espacios de relevancia ambiental.

**Ley de expropiación forzosa:** Ley de 16 de diciembre de 1954 sobre expropiación forzosa.

**Ley del Patrimonio de las Administraciones Públicas:** Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas.

**Ley reguladora de la jurisdicción contencioso- administrativa:** Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa.

**PGOU:** Plan General de Ordenación Urbana.

**PORN:** Plan de Ordenación de Recursos Naturales. Decreto 19/2007 de 16 de marzo, por el que aprueba el Plan de Ordenación de Recursos Naturales de la Serra de Tramuntana.

**STS:** Sentencia del Tribunal Supremo.

**STSJ BAL 736/2015:** Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de las Islas Baleares.  
736/2015, de 15 de septiembre. Sala de lo contencioso.

## **I. INTRODUCCIÓN**

La motivación para llevar a cabo este trabajo fue el estudio de límites y limitaciones del derecho de propiedad que tienen lugar por motivos medioambientales. Más concretamente, los límites y limitaciones que está obligado a soportar el propietario de una finca, de un bien inmueble, como consecuencia de una servidumbre medioambiental nacida por disposición en un Plan General de Ordenación Urbana sobre una propiedad a favor de otra colindante que más tarde, y tras ser declarada como Espacio Natural Protegido, es reconocida en un Plan de Ordenación de Recursos Naturales, como zona de exclusión.

A pesar de que en este trabajo solamente analizaré un caso concreto, hay numerosas resoluciones acerca de la extinción de una servidumbre, y resulta complejo e interesante establecer cuándo estamos ante un límite del derecho de propiedad por razones de protección medioambiental o ante una verdadera servidumbre.

Asimismo, me parece interesante estudiar cómo es posible recuperar la totalidad de las facultades del propietario una vez que se extingue una servidumbre, gracias a una de las facultades del derecho de propiedad como es la elasticidad.

Por otra parte, analizaré la jerarquía normativa que se establece entre normas jurídicas aplicables y también entre planificaciones pues, en este momento, es unánimemente admitido que la planificación medioambiental prevalece respecto de cualquier otra, incluida la planificación de ordenación territorial y urbanística.

## **II. OBJETO DEL INFORME.**

Este informe pretende dar respuesta a la consulta formulada por un cliente propietario de un terreno privado que se ha visto obligado a soportar la imposición de una servidumbre de paso a favor de terceros por razones medioambientales; en concreto, la servidumbre se impuso para que el público en general pudiese acceder a una playa pública a través de su finca. Nuestro cliente quiere saber qué límites y limitaciones está obligado a soportar en su bien inmueble a consecuencia de la imposición de dicha servidumbre.

Además, plantea otra pregunta: si, una vez que se acredita que la servidumbre deja de tener sentido, dado que se prohíbe el acceso común a la referida playa porque se declara

espacio de especial protección en el Plan de Ordenación de Recursos Naturales, el propietario puede recuperar automáticamente las facultades perdidas. En caso de respuesta afirmativa, de qué manera; más en concreto, si es o no imprescindible acto administrativo que lo reconozca.

Para dar respuesta a estas cuestiones es necesario abordar los siguientes temas: 1) Qué clase de servidumbre es la constituida; 2) Dado que la servidumbre (derecho de paso al público en general para acceder a una playa de dominio público) nace por disposición en un Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) del Ayuntamiento, y más tarde se produce la declaración de Espacio Natural Protegido (EPN) en un Plan de Ordenación de Recursos Naturales (PORN) hay que resolver si existe o no jerarquía y coordinación entre normativa y planificación urbanística y medioambiental; 3) Cómo incide en la resolución de esta cuestión el carácter de la «elasticidad» del derecho de propiedad.

### **III. HECHOS JURÍDICAMENTE RELEVANTES.**

Tras consultar numerosa jurisprudencia, tomaré como referencia la sentencia del Tribunal Superior de Justicia de las Islas Baleares 736/2015, de 15 de septiembre, en la que se analizan muchas de las cuestiones planteadas y me permiten realizar un informe más exhaustivo.

En la citada sentencia, nos encontramos con los siguientes hechos jurídicamente relevantes objeto del litigio:

La entidad mercantil MENANI, S.A. es propietaria de las cuatro fincas, conocidas en su conjunto como Ternelles y así consta en el Registro de la Propiedad de Pollença, siendo todos los caminos que las cruzan propiedad privada de dicha mercantil.

En el año 2011, el Ayuntamiento de Pollença plantea la posibilidad de constituir una servidumbre peatonal de acceso al mar en la finca de Ternelles.

MENANI, S.A. presentó el 25 de noviembre de 2011 ante el Ayuntamiento de Pollença un escrito en el que pretendía la adaptación del Plan General de Ordenación Urbana de Pollença al Plan de Ordenación de Recursos Naturales así como la supresión del planeamiento municipal la posibilidad de constituir una servidumbre peatonal de paso en la finca de Ternelles. Dicha solicitud no fue contestada por el Ayuntamiento y su

desestimación presunta es el acto objeto de impugnación en el recurso contencioso que da lugar a esta sentencia.

En la demanda, la mercantil explica que según la zonificación del PORN, el Camino de Ternelles por el que se hace efectiva la servidumbre de paso para acceso al mar discurre por zonas de uso compatible, de uso limitado y zonas de exclusión. Asimismo, considera que las prescripciones del PGOU de Pollença relativas a la servidumbre de acceso al mar por la finca de Ternelles legitima el paso de peatones por zonas de exclusión previstas en el PORN, lo cual está prohibido por el artículo 22 de la Ley 5/2005 de Conservación de Espacios de Relevancia Ambiental y por los artículos 7 a 10 y 62 a) del PORN. Esto provoca que la previsión del PGOU sobre la constitución de servidumbre de acceso al mar deviniese de imposible cumplimiento al ser su objeto imposible, toda vez que está prohibido llegar al mar por dicho camino y no es posible transitar por su último tramo (el contiguo al mar) ni acceder a la franja costera, ya que ello sería constitutivo de una infracción leve tipificada en el artículo 50 de la LECO, produciéndose una flagrante contradicción entre las previsiones del PGOU y las del vigente PORN.

En consecuencia y debido a esa manifiesta contradicción, la actora sostiene que el PGOU viene obligado a adaptarse a lo establecido en el PORN por ser este un instrumento de planeamiento de superior rango en la prevalencia de la protección ambiental sobre ordenación territorial y urbanística.

El Ayuntamiento de Pollença no estima esta petición ya que considera que no existe dicha contradicción.

#### **IV. RECURSO DE CASACIÓN INTERPUESTO A LA STSJ BAL 736/2015.**

Contra tal sentencia de instancia, se alza en casación el Ayuntamiento de Pollença, planteando varios motivos sustentadores de su pretensión anulatoria, dando lugar a la sentencia del Tribunal Supremo 1610/2017, de 24 de abril. Entre los mismos se halla el concerniente a que en el recurso que inició el contencioso-administrativo, la mercantil recurrente había efectuado un recurso indirecto contra el PGOU de forma incorrecta, vulnerando la Ley reguladora de la jurisdicción contencioso-administrativa, por cuanto no había ciertamente un acto de aplicación de dicha disposición urbanística que



legitimara el recurso indirecto. El acto de aplicación que la entidad recurrente había utilizado consistía en una solicitud de modificación del PGOU a fin de adaptarse al PORN. Tal motivo es acogido por el Tribunal Supremo.

Pero al margen de admitir este motivo planteado por la representación del Ayuntamiento de Pollença, casando por tanto la sentencia, el Tribunal Supremo se constituye a continuación en Tribunal de instancia, procediendo a analizar la solicitud de la mercantil propietaria de los terrenos realizada al Ayuntamiento a fin de que éste procediese a adaptar su PGOU al PORN posterior, suprimiendo la servidumbre de acceso al mar en los caminos de su propiedad, y que había resultado desestimada por silencio por parte de dicho Ayuntamiento.

Sobre esta cuestión, la Sala aun reconociendo que la utilización del dominio público marítimo terrestre debe ser libre, pública y gratuita para los usos comunes, ello no impide que por razones de interés general (entre los cuales se encuentra lógicamente el de la protección medioambiental) puedan imponerse limitaciones sobre el acceso y el uso público del mar.

De este modo, ampara las peticiones de la mercantil propietaria de los caminos objeto de servidumbre, justificando la exclusión de la servidumbre de acceso por razones ambientales, declarando por otra parte la prevalencia del planeamiento ambiental sobre el urbanístico y territorial.

Con esta sentencia, la Sala 3ª del Tribunal Supremo vuelve a poner de manifiesto la supremacía del interés ambiental sobre otros derechos e intereses como el del uso público del espacio marítimo terrestre que, aun contando con una especial consideración jurídica, decae frente a la conservación y protección medioambientales. Queda claro pues como el planeamiento ambiental puede anular o mitigar el uso público de una playa.

A fin de proclamarse este superior interés, se declara igualmente la prevalencia, ya tradicional en nuestro ordenamiento jurídico, de la planificación ambiental sobre la urbanística o territorial, que en caso de contradicción con aquélla debe adecuarse a su contenido.

## **V. SERVIDUMBRES.**

Antes de comenzar a analizar las cuestiones planteadas, considero necesaria una breve definición de servidumbre, las diferentes maneras de constituirse y extinguirse y su clasificación.

### **1.- Concepto.**

Una servidumbre es un derecho real consistente en el gravamen impuesto sobre un predio en beneficio de otro perteneciente a distinto dueño. Es un derecho real de goce o disfrute que se caracteriza por su accesoriedad -ya que las servidumbres son inseparables del predio al que pertenecen y tampoco pueden ser hipotecadas de forma independiente al mismo- y por su indivisibilidad.

El inmueble a cuyo favor está constituida la servidumbre se llama predio dominante; el que la sufre, predio sirviente.

Que la servidumbre sea un derecho real significa que su titular es la persona que en cada momento sea propietaria del inmueble, puesto que el derecho es inherente al inmueble. Si se vende el inmueble, el nuevo propietario será el nuevo titular del derecho de servidumbre. No obstante, el Código Civil, en su art. 531, recoge que «también pueden establecerse servidumbres en provecho de una o más personas, o de una comunidad, a quienes no pertenezca la finca gravada», aunque la jurisprudencia solo ha hecho uso de este artículo haciendo referencia a la distinción entre servidumbre de pastos y comunidad de pastos<sup>1</sup>.

### **2.- Constitución de las servidumbres.**

Respecto a la forma de constitución de las servidumbres, estas suelen requerir de una actuación jurídica por parte de los sujetos interesados. Se pueden constituir de tres formas diferentes.

- De manera voluntaria, de modo que la servidumbre nace por razón de un acuerdo que se negocia entre las partes. Tal y como establece el art. 594 CC, «todo propietario de una finca puede establecer en ella las servidumbres que tenga por conveniente, y en el modo y forma que bien le pareciere, siempre que no contravenga a las leyes ni al orden público».

---

<sup>1</sup> STS 1891/2016, de 4 de mayo de 2016

- De manera forzosa, cuando el propietario del predio sirviente se niega a soportar el gravamen y se dan los requisitos para exigirla, el propietario del predio dominante puede reclamar judicialmente que se declare la existencia de la servidumbre y se obligue al predio sirviente a soportarla.
- Por el mero paso del tiempo, simplemente por haberse mantenido la servidumbre como situación de hecho durante mucho tiempo.

### 3.- Clasificación.

El Código Civil, en sus arts. 532, 533 y 536, recoge una clasificación de las servidumbres, diferenciándolas de la siguiente manera:

- Continuas o discontinuas
- Aparentes o no aparentes
- Positivas o negativas
- Legales o voluntarias

Las servidumbres continuas son aquellas cuyo uso es o puede ser incesante, sin la intervención de ningún hecho del hombre; mientras que las discontinuas son las que se usan a intervalos más o menos largos y dependen de actos del hombre.

Las servidumbres aparentes son las que se anuncian y están continuamente a la vista por signos exteriores, que revelan el uso y aprovechamiento de las mismas; mientras que las no aparentes son aquellas que no presentan indicio alguno exterior de su existencia.

Por otro lado, se llama positiva a 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 le sería lícito sin la servidumbre.

Y finalmente, se llaman legales a las servidumbres que se establecen por la ley y voluntarias a las que lo hacen por voluntad de los propietarios.

Debe distinguirse entre servidumbres legales y limitaciones del dominio. Por las primeras, la ley autoriza al dueño del futuro predio dominante a exigir la constitución de la servidumbre por lo que la ley ni las constituye automáticamente ni lo hace gratuitamente. Es preciso, pues, un acuerdo de los dueños de los futuros predios dominante y sirviente y que aquél pague a este una indemnización. En todo caso, una

vez solicitada su constitución por el dueño del predio dominante, el del sirviente no podrá negarse a ella. En el caso de las limitaciones legales, la ley no sólo reconoce la limitación del dominio, sino que, además, la deja ya constituida. No es preciso, pues, ni acuerdo de las partes ni indemnización: son, pues, automáticas y gratuitas.

Asimismo, según la materia en la que nos encontremos, se puede distinguir una clasificación diferente de las servidumbres:

- En materia de aguas
- De paso
- De medianería
- De luces y vistas
- Del desagüe de los edificios
- De las distancias y obras intermedias para ciertas construcciones y plantaciones

En relación con la servidumbre en materia de aguas, esta tiene por objeto facilitar el uso de las aguas imponiendo para ello distintas obligaciones a los titulares de los predios sirvientes. La servidumbre más común en esta materia es la que recoge el art. 552 CC que establece que «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 piedra 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 graven».

La servidumbre de paso se encuentra regulada en los arts. 564 a 570 CC. Como bien recoge el art. 564 CC, dicha servidumbre es aquel derecho que tiene el propietario de una finca enclavada entre otras ajenas y sin salida a camino público, a exigir paso por las heredades vecinas, previa la correspondiente indemnización. La servidumbre debe darse por el punto menos perjudicial al predio sirviente y, en cuanto fuere conciliable, por donde sea menor la distancia del predio dominante al camino público.

La servidumbre de medianería, regulada en los arts. 571 a 579 CC, es el conjunto de derechos y obligaciones relativos al disfrute en común de una pared, cerca, vallado, zanja, acequia, etc., por parte de los dueños de inmuebles contiguos y separados por tales elementos.

El art. 580 CC, relativo a la servidumbre de luces y vistas, establece que «ningún medianero puede sin consentimiento del otro abrir en pared medianera ventana ni hueco

alguno». Asimismo, en los artículos siguientes (del 581 al 585), se establece una serie de distancias y medidas mínimas exigidas en el caso de que esta servidumbre se produzca en paredes no medianeras.

Respecto a la servidumbre del desagüe de los edificios (arts. 586 a 588 CC), es una servidumbre legal por la que «el propietario de un edificio está obligado a construir sus tejados o cubiertas de manera que las aguas pluviales caigan sobre su propio suelo o sobre la calle o sitio público, y no sobre el suelo del vecino. Aun cayendo sobre el propio suelo, el propietario está obligado a recoger las aguas de modo que no causen perjuicio al predio contiguo».

Finalmente, los artículos 589 a 593 CC, relativos a la servidumbre de las distancias y obras intermedias para ciertas construcciones y plantaciones, establecen una serie de prohibiciones a la hora de edificar, hacer plantaciones o construcciones (como por ejemplo pozos, cloacas, chimeneas, depósitos de materias corrosivas, fábricas que por sí mismas o por sus productos sean peligrosas o nocivas...) sin guardar las distancias exigidas.

## **VI. SERVIDUMBRES ADMINISTRATIVAS.**

### **1.- Concepto.**

La servidumbre administrativa se define como aquel gravamen real tendencialmente perpetuo que recae sobre un fundo privado por una causa de utilidad pública o de interés social legalmente establecida, ya sea en beneficio y protección de un bien de dominio público o para la satisfacción de una necesidad colectiva, y que se caracterizan porque el régimen de protección de la concreta y limitada utilidad en qué consiste el gravamen se rige por los principios del Derecho administrativo y por su procedimiento y más concretamente de la policía demanial.

### **2.- Clasificación.**

Las servidumbres administrativas pueden ser de tres clases: en primer lugar las constituidas en beneficio de un bien de dominio público, que tiene carácter predial, estas son las llamadas *intuitu rei*, distinguible en el art. 530 CC. En segundo lugar las servidumbres destinadas a permitir el establecimiento de redes, canalizaciones o abastecimientos colectivos, estas son las llamadas *intuitu servicii*. Finalmente las

constituidas a favor de un conjunto de usuarios determinados o para la comunidad en su conjunto, llamadas *intuitu personae*. Las dos últimas clases, entrarían, a juicio de Carrillo Donaire<sup>2</sup>, en el tipo genérico de las servidumbres personales del art. 531 CC.

Respecto a las servidumbres administrativas *intuitu personae*, a cuya clasificación responde la servidumbre impuesta en la sentencia de referencia, cabe destacar que frente a la excepcionalidad que tienen las servidumbres personales en el Derecho Civil, lo característico de estas servidumbres en el Derecho Administrativo es que esa naturaleza persona esté referida a una comunidad no personificada o a un conjunto de beneficiarios que por razones de vecindad o de otra índole comparten un mismo interés colectivo en el uso del bien gravado. (Carrillo Donaire, 2006)

Estos derechos reales de uso público tienen perfecta cabida en la categoría de las servidumbres administrativas, tanto porque el art. 531 CC prevé expresamente la posibilidad de constituir servidumbres de utilidad pública en beneficio de la comunidad sin necesidad de predio dominante. Asimismo, la Ley del Patrimonio de las Administraciones Públicas admite la existencia de derechos reales limitados como objeto del dominio público, lo que supone aceptar que la afectación demanial puede recaer sobre bienes de propiedad privada sustantivándose en una servidumbre administrativa de uso público.

Presta una utilidad principal este tipo de servidumbres en el caso de los caminos rurales, en los que la jurisprudencia ha visto un tipo de bienes singularmente aptos para ser gravados con una servidumbre personal de uso público a favor de los vecinos de la zona<sup>3</sup>. Pero no cabe duda que las servidumbres personales de utilidad pública tienen su campo de aplicación más arraigado en el urbanismo, donde la legislación ha previsto que cuando la consecución de un destino público no exija necesariamente la adquisición del bien afectado no hay por qué expropiar la propiedad, siendo suficiente la constitución de una servidumbre que garantice el uso público pretendido sobre el bien en cuestión, lo que no es más que una aplicación del principio general que plasma el art. 15 de la Ley de expropiación forzosa de limitar la expropiación a lo estrictamente indispensable.

---

<sup>2</sup> Carrillo Donaire, J.A. «Las servidumbres administrativas», en *Justicia administrativa: Revista de derecho administrativo*, número extraordinario 2006, pág. 90.

<sup>3</sup> Entre otras, STS de 2 de octubre de 1997 y STS de 18 de septiembre de 1997.

## VII. MODOS DE EXTINGUIRSE LAS SERVIDUMBRES.

Las causas de extinción de las servidumbres vienen expresamente reguladas en el artículo 546 del Código Civil. Analizaré los diferentes modos de extinguirse una servidumbre a través de la doctrina de diferentes autores.

*1.º Por reunirse en una misma persona la propiedad del predio dominante y la del sirviente.*

Será preciso para que nazca esta causa de extinción de la servidumbre que sea una misma persona la que resulte propietaria de ambos fundos, por lo que la doctrina entiende que deberá exigirse siempre una integración personal y una integración real.

A este respecto, surge la duda de si se extingue la servidumbre si la consolidación no es íntegra por ocurrir a través de la adquisición de una de las fincas en copropiedad. En estos casos la servidumbre habrá de subsistir por entender la doctrina<sup>4</sup> que la copropiedad concede menos facultades que la servidumbre, confiriendo interés al dueño del fundo dominante en conservarla, ya que no tendría la propiedad del sirviente, sino la copropiedad que esta falta de ciertas facultades, que pueden ser, por el contrario, contenido del derecho de servidumbre, y, además, porque no se reúne el dominio propiamente en una sola persona, como exige el precepto.

La reunión de una y otra finca en un mismo patrimonio ha de tener carácter definitivo e irrevocable.

*2.º Por el no uso durante veinte años. Este término principiará 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 lugar un acto contrario a la servidumbre respecto a las continuas.*

Apunta la doctrina<sup>5</sup> que al propietario del predio dominante se considera que ha renunciado a su derecho cuando permanece tanto tiempo sin ejercitarlo, dado que las servidumbres se admiten a condición de ser útiles y utilizables y cuando se manifiesta su inutilización, la ley las suprime.

---

<sup>4</sup> Roca Juan, pág. 110, en Comentarios al Código Civil y Compilaciones Forales. tomo VII, vol. 2.º, Ed. Edersa, 1990

<sup>5</sup> Del Arco Torres, Diez Picazo, De Castro, Albadalejo, Puig Peña, Roca.

Una vez que se ha producido la extinción, esta es definitiva y son irrelevantes los actos posteriores para que la servidumbre reviva

La falta de uso ha de ser total, por lo que un ejercicio de menor intensidad del que el título constitutivo autoriza no significa que no se usa. Este modo extintivo es de aplicación a todas las servidumbres con carácter general.

*3.º Cuando los predios vengan a tal estado que no pueda usarse de la servidumbre; pero ésta revivirá si después el estado de los predios permitiera usar de ella, a no ser que cuando sea posible el uso, haya transcurrido el tiempo suficiente para la prescripción, conforme a lo dispuesto en el número anterior.*

La doctrina sostiene que la extinción no se produce de forma automática, sino que tiene lugar cuando ese estado de imposibilidad de ejercicio unido al transcurso del tiempo, cubre el plazo previsto en la ley, es decir, veinte años. Durante ese período existe una situación que Juan Roca ha calificado de «estado de suspensión»<sup>6</sup> que desemboca en una resurrección si el ejercicio vuelve a ser posible o en una extinción, si por consumirse el término ha prescrito. No obstante, Luna Serrano<sup>7</sup> considera que, siendo comprobada la imposibilidad definitiva por la situación a que han llegado los predios, debe darse por extinguida la servidumbre aun antes del cumplimiento del indicado término temporal, pues en otro caso la regla perpetuaría artificialmente una servidumbre imposible y, por tanto, del todo inútil.

*4.º Por llegar el día o realizarse la condición, si la servidumbre fuera temporal o condicional.*

De este precepto se puede deducir que las servidumbres no tienen carácter perpetuo. Al respecto, afirma O'Callaghan Muñoz que ha desaparecido el carácter de perpetuidad y ha sido sustituido por el de permanencia, de forma que la servidumbre puede estar limitada en el tiempo, pero dentro de tales límites es permanente mientras no sobrevenga una causa extintiva de las legalmente establecidas.

*5.º Por la renuncia del dueño del predio dominante.*

Si se pone en relación este modo extintivo de la servidumbre con el siguiente que trata de la extinción por acuerdo entre los titulares de los predios dominante y sirviente, se ha

---

<sup>6</sup> Roca, Juan. Comentarios al Código Civil.--Madrid: Editorial Montecarvo, 1978.--7t, t2 p202

<sup>7</sup> Luna Serrano, Comentarios al Código Civil y Compilaciones Forales, tomo VII, vol. 2.º, Ed. Edersa, Madrid, 1990, pág. 184



de concluir, que en el caso de renuncia la extinción se produce por una declaración unilateral del titular del predio dominante. Este acto unilateral es meramente abdicativo y no necesita, pues, aceptación. No obstante, al ser la renuncia un acto de dominio, es preciso: manifestación de voluntad del dueño, capacidad para enajenar y libre disposición del predio dominante.

Un sector doctrinal se inclina por que la renuncia ha de ser expresa, ya que toda renuncia de derechos reales ha de ser clara, terminante e inequívoca, además de que la renuncia tácita vendría a equivaler a una situación de no uso que, sin el transcurso del plazo legal, no extingue el derecho. Sin embargo, otra parte de la doctrina admite la renuncia tácita cuando se expresa por actos concluyentes.

*6.º Por la redención convenida entre el dueño del predio dominante y el del sirviente.*

A la redención se le da el significado de una liberación del gravamen mediante cierta cantidad de dinero o determinada prestación, lo que puede ofrecer el aspecto de que el convenio no se refiere a la extinción de la servidumbre, que no lo necesita, al bastar la renuncia unilateral del dominante que por sí sola extingue, sino al precio o prestación que el dominante recibe por su abdicación del derecho de servidumbre.

## **VIII. FACULTADES DEL DERECHO DE PROPIEDAD.**

El derecho de propiedad está integrado por todas aquellas facultades que el propietario tiene, o potencialmente puede tener sobre el bien, incluso ceder facultades propias a otro, pero con la limitación de que esa cesión de facultades no suponga el vaciamiento de contenido del derecho del propietario, ya que siempre ha de conservar alguna facultad sobre el bien.

Las facultades que ostenta generalmente el propietario son: libre disposición, libre aprovechamiento, accesión, exclusión y reivindicación.

Respecto a la facultad de libre disposición, el propietario tiene la facultad de enajenar, gravar, transformar o incluso destruir el bien objeto de propiedad, salvo excepciones propias del objeto de propiedad. Con la facultad de enajenar que dispone el propietario, este puede transmitir su derecho a título oneroso o gratuito, por actos *inter vivos* o *mortis causa*, aunque hay determinadas propiedades que tienen como característica básica la inalienabilidad. En cuanto a la facultad de gravar o limitar, se trata de la

constitución por el propietario de derechos sobre el bien a favor de terceros limitando su derecho. Asimismo, con la transformación, el propietario puede cambiar la naturaleza, forma y destino de la cosa, con previsión de las excepciones previstas en la ley especial que regule la propiedad del determinado bien. Y finalmente, el propietario entendido como dueño absoluto del bien puede inutilizar o hacer incluso que deje de existir destruyendo el bien, pero respecto de esta facultad ha habido una evolución hacia su limitación, sobre todo desde que se entiende el derecho de propiedad con una función social, orientándose no solo al interés del propietario sino que también a la satisfacción de intereses generales.

La facultad de libre aprovechamiento consiste en utilizar el bien para la satisfacción del interés del propietario.

El derecho de accesión se encuentra recogido en el art. 353 CC que establece lo siguiente: «La propiedad de los bienes da derecho por accesión a todo lo que ellos producen, o se les une o incorpora, natural o artificialmente». Es decir, el propietario adquirirá el dominio no solamente de aquello que produzca el bien, sino también de lo que se le una o incorpore por obra de la naturaleza, por mano del hombre o por ambos medios a la vez, siguiendo lo accesorio a lo principal.

La facultad de exclusión es el derecho del propietario de goce y disfrute del objeto de propiedad sin intromisión o perturbación por parte de un tercero.

Y por último, la facultad de reivindicación, regulada en el art. 348 párrafo segundo del Código Civil, que establece que «el propietario tiene acción contra el tenedor y el poseedor de la cosa para reivindicarla», es decir, el propietario tiene derecho a recuperar o reclamar su derecho sobre el bien.

## **IX. ELASTICIDAD DEL DERECHO DE PROPIEDAD.**

Entendido el derecho de propiedad como sinónimo de dominio, hay que destacar que la literalidad del art. 348 CC que establece que *«la propiedad es el derecho de gozar y disponer de una cosa, sin más limitaciones que las establecidas en las leyes. El propietario tiene acción contra el tenedor y el poseedor de la cosa para reivindicarla.»* resulta incompleto para definir el dominio, dado que las facultades de goce y

disposición no son exclusivas de la propiedad salvo que se hable de un derecho a gozar como propietario y a disponer como propietario de una cosa<sup>8</sup>.

El goce como tal es contenido también presente en otros derechos subjetivos, tanto personales como por ejemplo el arrendamiento, como reales como el usufructo; por lo que no sirve para diferenciar de esos otros derechos de la propiedad plena. Asimismo, el derecho de disponer no es sino el mismo dominio en acción.

La elasticidad del derecho de propiedad es entendida como la capacidad de recuperación automática de las facultades perdidas.

Con el adjetivo elástico se evidencia que el contenido del dominio puede aumentar y decrecer *ipso facto* en cuanto cesa o acaba un derecho real limitado y en cuanto se crea uno nuevo. Así lo retrata Puig Peña<sup>9</sup> cuando dice que «el dominio tiene la aptitud de ensancharse o de reducirse hasta el mínimum de modo tal que el poder del dueño puede llegar a ser poco menos que la nada, sin que, no obstante, esa reducción llegue a destruir totalmente el vínculo de pertenencia que sujeta la cosa a la persona».

La disipación de las limitaciones o restricciones del derecho de propiedad no implica su desaparición. Esta característica es exclusiva del derecho de propiedad y no se da en ningún otro derecho real (servidumbre, hipoteca, usufructo...)

En el caso de la extinción de la servidumbre administrativa con razón medioambiental impuesta en la sentencia no debe ser necesaria ninguna actuación de las administraciones públicas para extinguir la “servidumbre legal de paso peatonal” (considerada límite al derecho de propiedad) y, por el contrario, se debe producir, sin más, la consiguiente consolidación del pleno dominio por la empresa que la soportaba, titular de los terrenos. (Martínez, 2017)

En relación con la sentencia analizada, tras la aprobación del PORN, resultó imposible para el público acceder al mar y a su ribera en la zona del Camino de Ternelles, por tratarse de un paraje de alto valor ecológico y ambiental. Fue por ello que devino inviable la servidumbre legal de acceso al mar contemplada en el planeamiento municipal y que se había impuesto al titular del terreno, no siendo necesaria actuación

---

<sup>8</sup> Montés Penadés, V.L., *La propiedad privada en el sistema del Derecho civil contemporáneo (un estudio evolutivo desde el Código Civil hasta la Constitución de 1978)*, Civitas, 1980, págs. 248 - 251

<sup>9</sup> Puig Peña, F., *Tratado de Derecho civil español*, Revista de Derecho Privado, 1947, p. 58

alguna de las administraciones públicas para su extinción y consiguiente consolidación del pleno dominio por parte de la mercantil que la soportaba.

Por ejemplo, fallecido el usufructuario, vuelven al nudo propietario automáticamente todas las facultades de aquél, y sin ningún requisito adicional. Sin embargo, no suele ser esta la visión en la gestión de los espacios naturales protegidos. No debería ser preciso expediente alguno de reversión o recuperación de los usos y utilidades perdidos con ocasión de la declaración y planificación de terrenos o cuando cesen, incluso por razones físicas, las necesidades de protección que conllevaron las restricciones.

## **X. LÍMITES Y LIMITACIONES QUE ESTÁ OBLIGADO A SOPORTAR EL PROPIETARIO.**

El propio artículo 348 del Código Civil es el que nos indica que el propietario está obligado a soportar una serie de límites y limitaciones cuando establece lo siguiente: «La propiedad es el derecho de gozar y disponer de una cosa, sin más limitaciones que las establecidas en las leyes». Asimismo, el art. 33.2 de la Constitución española, establece que «la función social de estos derechos delimitará su contenido, de acuerdo con las leyes».

Los límites del dominio configuran y determinan el contenido del derecho de propiedad privada, es decir, delimitan el ámbito de poder jurídicamente protegido que el ordenamiento jurídico reconoce al titular del derecho de propiedad, de manera que, más allá de los límites no hay propiedad. Así, los límites configuran el contenido normal del dominio y se basan, según doctrina comúnmente aceptada, en criterios de interés público (medio ambiente, urbanismo...) o en el necesario equilibrio y ponderación de intereses entre los distintos propietarios cuyas propiedades son vecinas. Así, los límites se definen como internos, institucionales a la figura del derecho de propiedad, no indemnizables, generales, iguales y unilaterales. Se imponen, *ex lege* a todo propietario por igual, de manera que no precisan título ni prueba de su existencia.

En cambio, las llamadas limitaciones son reducciones del contenido de la propiedad en casos singulares, de manera que constriñen el contenido normal de la propiedad determinado previamente por los límites. Según la doctrina, las limitaciones son reducciones del ámbito de poder normal del propietario que tiene carácter externo al derecho como tal, circunstancial o temporal, singular y bilateral. Por tanto, mientras que

el límite es interno, normal, general e igual para todos los propietarios de la misma categoría de bienes, conformando su propiedad, la limitación es externa, excepcional, singular, y, por tanto, no igual para todos los propietarios. Además, la limitación es indemnizable; no, en cambio, el límite.

Albaladejo distingue entre: límites, que pueden ser bien por razón de interés público o bien por razón de interés privado (entre éstos, las relaciones de vecindad y los derechos reales de adquisición preferente de origen legal), y limitaciones, entre las que consigna los derechos reales limitados de origen no legal, las servidumbres administrativas y las prohibiciones de disponer.

## **XI. JERARQUÍA Y COORDINACIÓN ENTRE NORMATIVA Y PLANIFICACIÓN MEDIOAMBIENTALES.**

Como hemos visto, la servidumbre de paso para acceder a una playa de dominio público se impone a nuestro cliente a consecuencia de un PGOU del Ayuntamiento de Pollença, y él quiere que se tenga en cuenta, para extinguirla, que existe un PORN que declara espacio protegido la playa a la que se accede mediante la servidumbre de paso y prohíbe terminantemente el acceso del público a ella. Es por ello, que uno de los temas a tratar para dar respuesta a la consulta formulada por nuestro cliente es si existe una jerarquía y coordinación específicas entre normativa y planificación medioambientales.

La planificación urbanística se confirma como un instrumento definitivo para atajar problemas de naturaleza ambiental tanto organizando zonas verdes y espacios libres como atribuyendo racionalmente usos al suelo. (Bassols Coma, 1995)

Entre las distintas planificaciones se impone un orden de precedencia y preferencia, y la de ordenación territorial y urbanística, debe tener en cuenta los planes medioambientales, prácticamente siempre, jerárquicamente superiores.

La normativa en vigor en este ámbito, la Ley 42/2007 de Patrimonio Natural y Biodiversidad, ha mantenido y ampliado el conjunto de normas relativas a la ordenación y planificación de los espacios naturales protegidos. Continúa, de este modo, la

tendencia ya iniciada en el siglo XX relativa a la planificación de las áreas naturales como instrumento para su aprovechamiento y conservación<sup>10</sup>.

En este sentido, destaca especialmente el Capítulo IV de su Título I, que incluye la regulación de los Planes de Ordenación de los Recursos Naturales. «Los PORN se configuran en la ley como un instrumento básico y fundamental de la planificación de los recursos naturales y de los espacios protegidos. Tiene como principal finalidad el establecimiento de un marco de referencia dentro del cual deben operar, no sólo instrumentos de planificación específica del espacio natural, sino también la ordenación urbanística y el desarrollo de las actividades sectoriales»<sup>11</sup>.

Profundizando en torno a esta cuestión, la Ley 42/2007 recoge en su artículo 17.3 que «Es objeto de dichas directrices el establecimiento y definición de criterios y normas generales de carácter básico que regulen la gestión y uso de los recursos naturales, de acuerdo con lo establecido por la presente ley». Desarrollo que corresponde, a tenor del artículo 22.1, a las propias Comunidades Autónomas en que se encuentre en espacio al que se pretende dar protección. Visto lo anterior, no debe sorprendernos la importancia de estos instrumentos jurídicos, ya que de su correcta elaboración se hace depender la validez de los espacios protegidos. Es precisamente esta circunstancia la que va a generar una gran casuística en torno a ellos.

Los artículos 19.2 y 31.6 de la Ley de Patrimonio Natural y Biodiversidad establecen la clara primacía de los planes ecológicos por antonomasia, los Planes de Ordenación de los Recursos Naturales y los Planes Rectores de Uso y Gestión de los Parques Naturales, cuya elaboración y aprobación entra dentro del ámbito propio de las comunidades autónomas.

El art. 19.2 de la Ley del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad establece lo siguiente: «*Cuando los instrumentos de ordenación territorial, urbanística, de recursos naturales y, en general, física, existentes resulten contradictorios con los Planes de Ordenación de Recursos Naturales deberán adaptarse a éstos. En tanto dicha adaptación no tenga lugar, las determinaciones de los Planes de Ordenación de*

---

<sup>10</sup> ARIAS IBÁÑEZ, E. “La planificación en los espacios naturales protegidos: aplicación de los PORN en las cordilleras béticas andaluzas”. Revista Investigaciones Geográficas, núm. 44, 2007, págs. 103-127.

<sup>11</sup> TROLDIÑO VINUESA, M. A. (1995). “Espacios naturales protegidos y desarrollo rural: una relación territorial”. Boletín de la Asociación de Geógrafos Españoles, núm. 20, 1995, págs. 23-37.

*Recursos Naturales se aplicarán, en todo caso, prevaleciendo sobre dichos instrumentos».*

Es precisamente esta prioridad entre planificaciones la que alega la mercantil en su denuncia, dado que el PGOU en el que se le imponía dicha servidumbre medioambiental, resulta contradictorio al PORN, no quedando adaptado a este tal y como exige la normativa.

## **XII. ZONIFICACIÓN.**

El PORN, en su artículo 3 recoge las diferentes categorías de zonificación, según las tipologías identificadas, considerando las conclusiones de los estudios de diagnóstico ambiental realizados en el marco de él mismo y, de acuerdo con el artículo 22 de la LECO, clasificándolos de la siguiente manera, encontrando tres de ellas en la sentencia análisis de este trabajo:

- Zonas de exclusión
- Zonas de uso limitado
- Zonas de uso compatible
- Zonas de uso general

### **1.- Zonas de exclusión.**

Reguladas en los arts. 8 a 10 PORN, se definen como «aquellas áreas con una mayor calidad biológica o que contienen los elementos bióticos o abióticos más frágiles, amenazados o representativos. Forman parte de estas zonas los islotes, farallones, acantilados y zonas escarpadas, cumbres culminares, torrentes encajados, simas y cavidades subterráneas y, otras áreas de interés ambiental excepcional grafadas en el anexo cartográfico II.2».

Las zonas de exclusión tienen como funciones fundamentales la protección integral de los ecosistemas, comunidades y elementos bióticos y abióticos que contienen y la preservación de los procesos ecológicos naturales que se producen. La vocación de estas áreas es la conservación o restauración de sus valores naturales; el mantenimiento de la calidad paisajística y ecológica y también la investigación científica.

## **2.- Zonas de uso limitado.**

Reguladas en los arts. 11 a 13 PORN, se definen como «aquellas áreas con una alta calidad biológica o elementos frágiles o representativos en las cuales los objetivos de conservación admiten un uso público reducido con medios tradicionales sin instalaciones permanentes. Son zonas de un indudable valor naturalístico, científico, cultural y paisajístico que presentan un cierto grado de transformación antrópica. En ellas se puede presentar algún tipo de aprovechamiento primario productivo que es compatible con la preservación de los valores que se pretenden proteger». «Integran también estas zonas las áreas que, aún cuando no posean las condiciones para disfrutar de la protección integral de las zonas de exclusión, merecen una protección especial dirigida a determinados hábitats singulares, especies concretas y formaciones geológicas que contienen. En estos casos puede autorizarse un uso humano moderado de carácter tradicional y un uso educativo y excepcionalmente puede autorizarse un uso de visita debidamente controlado. El Plan Rector de Uso y Gestión debe determinar, en las zonas de uso limitado, la normativa específica de estas zonas de protección especial».

Las zonas de uso limitado tienen como funciones fundamentales la preservación o restauración de sus valores naturales y etnológicos, de la calidad paisajística así como el mantenimiento de las actividades tradicionales de la zona, un uso público controlado y de educación y de interpretación ambiental ordenado.

## **3.- Zonas de uso compatible.**

El art. 14 del PORN recoge la definición del zonas de uso compatible de la siguiente manera: «1. Se califican como zonas de uso compatible las áreas en que las características del medio natural permiten la compatibilización de la conservación con usos humanos. 2. Integran aquellas áreas naturales, agrícolas y forestales, con unos valores paisajísticos, naturalísticos y etnológicos reconocidos que no acumulen los condicionantes de conservación considerados en las categorías de zonificación descritas en los artículos anteriores, y que se recogen en el anexo II.2».

Asimismo, el art. 15 PORN recoge las funciones fundamentales de las zonas de uso compatible, que son las siguientes: «la compatibilización de la preservación o restauración de los valores naturales y el mantenimiento de la calidad paisajística y ecológica de la zona con los usos agrarios, forestales, ganaderos, cinegéticos y



pesqueros así como los usos de interpretación y educación ambiental, ocio y otros que no lesionen sus valores ambientales».

#### **4.- Zonas de uso general.**

Se encuentran reguladas en el Capítulo V (arts. 17 a 19) del PORN, que califica como «áreas de uso general aquellas superficies que, en razón de la menor calidad relativa dentro del espacio natural protegido, o por su capacidad de admitir un mayor número de visitantes, puedan servir para la ubicación de instalaciones, actividades y servicios que redunden en beneficio de las comunidades locales integradas o próximas al espacio natural. 2. Están constituidas por las áreas preferentemente agrícolas que son o fueron ocupadas por cultivos y ganadería grafiadas en el anexo cartográfico II.2».

Las funciones fundamentales de estas áreas son conservar el buen estado del suelo agrícola, los cultivos existentes y las masas forestales; servir de apoyo a las actividades agrícolas y ganaderas tradicionales y/o ecológicamente sostenibles; y mantener la calidad paisajística. Son aptas para la ubicación de instalaciones, actividades y servicios relacionados con tareas de ocio, educación, y otras relacionadas con la gestión del espacio natural.

#### **5.- Actividades de ocio en las diferentes zonas.**

Cabe destacar el art. 61 del PORN relativo al régimen general de las actividades de ocio que se pueden realizar en las diferentes zonas, ya que es de utilidad para comprender el caso análisis de este trabajo. Dice lo siguiente:

«1. Con carácter general las actividades recreativas y las deportivas que no sean de competición son actividades permitidas en las zonas de uso limitado, de uso compatible y de uso general, siempre que no impliquen la emisión de ruido y que no se realicen campo a través.

2. Las actividades recreativas y deportivas de cualquier clase están prohibidas en las zonas de exclusión.

3. En cualquier caso, el Plan Rector de Uso y Gestión debe regular estas actividades y ha de establecer los criterios para su desarrollo atendiendo a la mínima incidencia sobre el medio natural y la capacidad de carga. Asimismo atendiendo a estos criterios podrá fijar supuestos concretos exceptuables de la regla general.

4. Lo que establece este artículo ha de entenderse sin perjuicio de otras disposiciones más específicas contenidas en este Plan o las que pueda regular el Plan Rector de Uso y Gestión».

### **XIII. DISTINCIÓN ENTRE RELACIONES DE VECINDAD Y SERVIDUMBRES.**

Las relaciones de vecindad constituyen un límite al derecho de propiedad, límites que se establecen como consecuencia de las perturbaciones que se pueden producir al vecino colindante. Es evidente que cada propietario puede hacer en su propiedad lo que buenamente quiera, pero sin causar molestias, perturbaciones o perjuicios al vecino. Restringen la libertad de cada uno de los propietarios en beneficio de ambos colindantes y de las buenas relaciones entre estos.

Por tanto, las relaciones de vecindad son reglas legales que establecen los derechos y obligaciones que afectan a los propietarios de fundos contiguos o próximos, regulando de forma permanente el derecho de exclusión y los deberes de tolerancia que se impone a los propietarios a causa de la vecindad de sus respectivas fincas. Tales derechos aparecen simultáneamente con el surgimiento de una determinada situación de hecho entre dos fincas. Son limitaciones directamente impuestas por la ley, por lo que no cabe confundirlas con las servidumbres legales.

Las relaciones de vecindad afectan a fundos considerados en plano de igualdad y reciprocidad, creando derechos y deberes correlativos para los propietarios, mientras que las servidumbres colocan a los fundos en una posición dominante y otra sirviente.

Las relaciones de vecindad constituyen una limitación normal del derecho de propiedad, surgen directamente por imperativo legal, no dan derecho a indemnización y son imprescriptibles, a diferencia de las servidumbres.

A pesar de que hay notas diferenciales entre servidumbre y relaciones de vecindad, el Código Civil regula estos límites fundamentalmente en la materia de servidumbre, en cambio, en el Código de Derecho Foral Aragonés se hace una clara diferenciación a la hora de regular las servidumbres y las relaciones de vecindad.

#### **XIV. CÓDIGO DE DERECHO FORAL ARAGONÉS.**

No quiero acabar el trabajo sin hacer referencia a la regulación de las servidumbres en el Código de Derecho Foral Aragonés ya que está muy bien precisado y de una manera muy clara.

El CDFA regula las servidumbres en sus arts. 551 y siguientes. De nuevo, igual que ocurre en el Código Civil, nos encontramos con una definición escueta de estas, ya que tan solo las define de la siguiente manera: «La servidumbre es el derecho real limitado de goce establecido sobre una finca en beneficio de otra. La finca a cuyo favor está constituida la servidumbre se llama finca dominante; la que la sufre, finca sirviente».

El legislador aragonés no ha regulado de forma completa el régimen jurídico de las servidumbres en Aragón, admitiendo así la aplicación supletoria del Código Civil para lo no expresamente contemplado en la normativa aragonesa; si bien dicha aplicación supletoria del Derecho común habrá de realizarse con suma cautela, habida cuenta de la disparidad de criterios de ambos Derechos en esta materia.

Precisamente, tratando de evitar la injerencia de las normas de Derecho supletorio estatal en la normativa aragonesa, el CDFA introduce unas disposiciones generales sobre servidumbres que contienen una regulación detallada del régimen general de las servidumbres, pretendiendo, de esta manera, excluir la aplicación supletoria del Código Civil estatal y aclarando determinadas dudas interpretativas del texto que pudieran surgir en el futuro.

Las servidumbres en el CDFA presentan una regulación propia aunque no muy diferente a la del Código Civil, y por ello solo conviene destacar que lo más característico es el sistema de usucapión de las mismas (la adquisición de una servidumbre por el paso del tiempo), que difiere del previsto en el Código civil. En Aragón, para adquirir una servidumbre por usucapión solo se requiere que esta sea posesible y solo se distingue en que la misma sea aparente o no aparente, las primeras se adquieren por diez años de posesión entre presentes y veinte entre ausentes, sin necesidad de justo título ni de buena fe. Las no aparentes, en los mismo plazos pero se requiere título y buena fe.

## XV. CONCLUSIONES

**Primero.- Noción de servidumbre frente a propiedad.** El Código civil no establece de manera clara la distinción entre limitaciones del derecho de propiedad y servidumbres.

Además, y como indicaba al inicio de este trabajo, el Código Civil no recoge una definición muy completa de lo que son las servidumbres.

**Segundo.- Noción de la servidumbre administrativa y la servidumbre civil.** Tampoco existe una definición ni una delimitación clara entre las servidumbres administrativas y las servidumbres privadas. Si bien es cierto que recoge una amplia clasificación, esta no es *numerus clausus*, así lo hemos podido comprobar con la servidumbre objeto de este informe, una servidumbre administrativa de carácter medioambiental, que se ha de regular atendiendo a los principios del Derecho administrativo y su normativa. No obstante, ante la escasez de regulación, debe recurrirse al Código Civil, tanto por aplicación del artículo 4.3 como de los artículos 549 y 550. Esta escasez de regulación Civil en relación con otras servidumbres sí recogidas en el Código Civil implica tener que acudir a diferente normativa, que como hemos podido observar, en ocasiones llega a resultar incompatible entre sí.

**Tercero.- El carácter elástico del derecho de propiedad.** Las servidumbres administrativas inciden en el carácter exclusivo del dominio, limitando con intensidad el ejercicio de las prerrogativas de las que goza el propietario. Al constituirse una servidumbre administrativa, no se extingue el derecho de propiedad debido a que se verifica la coexistencia del uso del bien por parte del propietario y del titular de la servidumbre. La alteración que se produce en la exclusividad se manifiesta a partir del contenido y los alcances de las obligaciones impuestas por la constitución de la servidumbre pública que se trate.

El hecho de que no se extinga el derecho de propiedad como consecuencia de una servidumbre es gracias a la limitación que nos encontramos relativa a la imposibilidad de vaciamiento del contenido del derecho del propietario cuando se permite ceder facultades propias a otro. Esta limitación está estrechamente relacionada con la facultad elástica del derecho de propiedad, dado que al no perder en ningún momento la disposición del bien, salvo que sea esa la voluntad del propietario, en el momento en el

que se extingue una servidumbre, hay una recuperación automática de las facultades perdidas.

**Cuarto.- Jerarquía y coordinación entre normativa y planificación urbanística y medioambiental.** La servidumbre de paso de acceso al mar, tal y como dictamina la sentencia, no es posible dado que transcurre por unos caminos que han sido determinados en un Plan de Ordenación de Recursos Naturales como zona de uso compatible, zona de uso limitado y zona de exclusión. Como hemos visto en el apartado de «Zonificación» ninguna de estas tres zonas permite una servidumbre de paso, por lo que tal solo sería posible que esta se constituyera en la finca de nuestro cliente si existiera en ella una zona de uso general. Se observa así que aunque la utilización del dominio público marítimo terrestre debe ser libre, pública y gratuita para los usos comunes, ello no impide que por razones de interés general, se impongan limitaciones sobre el acceso y el uso público del mar. Se declara igualmente la prevalencia de la planificación ambiental sobre la urbanística o territorial, que en caso de contradicción con aquélla debe adecuarse a su contenido.

**Quinto.- Límites y limitaciones al derecho de propiedad.** Respecto a los límites y limitaciones al derecho de la propiedad, estos se llevan a cabo a través de ley, tal y como exige el artículo 33 CE, lo cual no impide que estas leyes se remitan, a su vez, a otros instrumentos normativos, entre los que destacan especialmente los planes urbanísticos y los PORN. Por muchas limitaciones que tenga un derecho de propiedad, deber respetarse su núcleo esencial, como exige el Tribunal Constitucional, lo que, como indica la doctrina, supone que al menos debe reconocerse el derecho a la explotación económica del bien. Debe respetarse un contenido esencial que permita identificar las cualidades más básicas del derecho de propiedad. Si no, se estará ante un supuesto de expropiación forzosa.

**Sexto.- Necesidad de declaración de extinción de la servidumbre por parte de la Administración.** Como hemos visto que ocurría en la sentencia analizada, no siempre es necesario acto administrativo para recuperar el derecho a la utilización completa del bien y a negar la servidumbre ajena. Está claro que en el momento en el que hay un acto administrativo, el propietario es consciente de que la servidumbre se ha extinguido, no obstante, considero que, aun en los casos en los que no hay acto administrativo, se le debe notificar al propietario del predio sirviente que la servidumbre se ha extinguido y

que posee de nuevo la exclusiva disposición, gracias al carácter elástico del derecho de propiedad. Lo considero necesario ya que a pesar de que las servidumbres son muy comunes y habituales en la vida diaria, en muchas ocasiones, el propietario del dueño sirviente tan solo sabe que una persona o personas determinadas o una comunidad tienen determinado derecho, sin saber el porqué, sin ni saber si quiera que es una servidumbre, y por consiguiente, el desconocimiento de cuándo se extingue esta, o los derechos, límites y limitaciones que tiene.

**Séptimo.- Conexión de las diferentes ramas del Derecho.** Asimismo, me parece interesante destacar que las ramas del Derecho no son incompatibles entre sí, y que de hecho, es necesario conectarlas para poder llegar a una solución, como ocurre en este trabajo en el que he tenido que analizar doctrina tanto de autores civilistas como administrativistas.

## BIBLIOGRAFÍA

- Abogados Málaga. (15 de marzo de 2018). *Extinción de las servidumbres*. Obtenido de Sanchez Bermejo: <https://www.sanchezbermejo.com/extincion-de-las-servidumbres/>
- Arias Ibañez, C. (2007). La planificación en los espacios naturales protegidos: aplicación de los PORN en las cordilleras béticas andaluzas. *Revista Investigaciones Geográficas*, núm. 44, 103 - 127.
- Bassols Coma, M. (1995). La planificación urbanística y su contribución al desarrollo urbanístico sostenible. En J. Esteve Pardo, *Derecho del Medio Ambiente y Administración local* (pág. 677 a 709). S.L. Civitas Ediciones.
- Bayod López, M. d. (18 de mayo de 2018). *Algunas cuestiones prácticas en materia de Derecho Civil aragonés*. Obtenido de <https://estatuto.aragon.es/sites/default/files/CUADERNO-FORAL-Bayod.pdf>
- Bellod Fernández de Palencia, E. (27 de febrero de 2018). *Servidumbres: concepto, clases, caracteres, contenido de las servidumbres*. Obtenido de <https://ifc.dpz.es/recursos/publicaciones/32/86/05bellod.pdf>
- Buscador jurisprudencia*. (23 de abril de 2018). Obtenido de CENDOJ: Poder judicial: [http://www.poderjudicial.es/search\\_old/indexg.jsp#](http://www.poderjudicial.es/search_old/indexg.jsp#)
- Carrillo Donaire, J. A. (2006). Las servidumbres administrativas. *Justicia administrativa: Revista de derecho administrativo*. Número extraordinario 2006, 77 - 106.
- Clases de servidumbres*. (27 de febrero de 2018). Obtenido de Iberley: <https://www.iberley.es/temas/concepto-clases-servidumbres-60280>
- Código Civil*. (s.f.). Obtenido de Boletín Oficial del Estado: <https://boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1889-4763&p=20151006&tn=1#tvii-2>
- Código de Derecho Foral Aragónes*. (15 de mayo de 2018). Obtenido de Boletín Oficial del Estado: <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOA-d-2011-90007&p=20160217&tn=2>

*Contenido y facultades del derecho de propiedad.* (16 de mayo de 2018). Obtenido de Iberley: <https://www.iberley.es/temas/contenido-facultades-derecho-propiedad-60224>

*Decreto 19/2007 de 16 de marzo, por el que aprueba el Plan de Ordenación de Recursos Naturales de la Serra de Tramuntana.* (2 de marzo de 2018). Obtenido de [http://www.caib.es/sites/puntinformacioambiental/es/n/decreto\\_192007\\_de\\_16\\_de\\_marzo\\_por\\_el\\_que\\_aprueba\\_el\\_plan\\_de\\_ordenacion\\_de\\_recursos\\_naturales\\_de\\_la\\_serra\\_de\\_tramuntana-54162/](http://www.caib.es/sites/puntinformacioambiental/es/n/decreto_192007_de_16_de_marzo_por_el_que_aprueba_el_plan_de_ordenacion_de_recursos_naturales_de_la_serra_de_tramuntana-54162/)

*Diccionario del español jurídico.* (26 de febrero de 2018). Obtenido de Real Academia Española: <http://dej.rae.es/#/entry-id/E152500>

García López, A. (6 de abril de 2018). *Extinción de las servidumbres.* Obtenido de <http://www.alfredogarcialopez.es/servidumbres-extincion/>

Gastalver Trujillo, M. (26 de febrero de 2018). *Servidumbre.* Obtenido de Gastalver abogados: <https://www.gastalverabogados.com/abogado-especialista-vivienda/consultas-resueltas-servidumbres/118-que-es-una-servidumbre>

*Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa (última actualización 19/07/2017).* (24 de mayo de 2018). Obtenido de Boletín Oficial del Estado: <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1998-16718>

*Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas (última actualización 28/06/2017).* (24 de mayo de 2018). Obtenido de Boletín Oficial del Estado: <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2003-20254>

*Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad (última actualización 22/09/2015).* (23 de abril de 2018). Obtenido de Boletín Oficial del Estado: <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2007-21490>

*Ley 5/2005, de 26 de mayo, para la conservación de los espacios de relevancia ambiental.* (17 de mayo de 2018). Obtenido de Boletín Oficial del Estado: <https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-2005-11132>



*Ley de 16 de diciembre de 1954 sobre expropiación forzosa.* (25 de abril de 2018).  
Obtenido de Boletín Oficial del Estado:  
<https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-1954-15431>

*Límites y limitaciones al derecho de propiedad.* (23 de mayo de 2018). Obtenido de  
[https://www.tirant.com/editorial/actualizaciones/Tema18\\_nuevo.pdf](https://www.tirant.com/editorial/actualizaciones/Tema18_nuevo.pdf)

*Límites y limitaciones al derecho de propiedad.* (23 de mayo de 2018). Obtenido de  
[https://uvadoc.uva.es/bitstream/10324/5217/1/Dc3.TEMA.%20Propiedad%20\(II\)%20L%C3%ADmites%20y%20limitaciones%20del%20dominio.%202009.pdf](https://uvadoc.uva.es/bitstream/10324/5217/1/Dc3.TEMA.%20Propiedad%20(II)%20L%C3%ADmites%20y%20limitaciones%20del%20dominio.%202009.pdf)

López Pérez, F. (17 de mayo de 2018). Obtenido de Actualidad jurídica ambiental:  
<http://www.actualidadjuridicaambiental.com/jurisprudencia-al-dia-tribunal-supremo-baleares-costas-derecho-de-propiedad/>

Martínez Martínez, M. (2010). Jerarquía y coordinación entre normativa y planificación medioambientales. En M. Martínez Martínez, *Medioambiente y uso del suelo protegido. Régimen jurídico civil, penal y administrativo.* (págs. 134 - 137). Madrid: Iustel.

Martínez Martínez, M. (2015). Espacios naturales protegidos: ¿oportunidad o limitación de derechos? En *Actas de los vigésimoquintos encuentros del foro de Derecho aragonés* (págs. 81-83). Zaragoza: El Justicia de Aragón.

Martínez, M. M. (2017). Límites a la autonomía de la voluntad de los propietarios de terrenos en espacios naturales protegidos. En Ó. D. Amaya Navas, & Á. M. Amaya Arias, *Derecho privado y medio ambiente* (págs. 379-413). Bogotá: Universidad Externado de Colombia.

Montés Penadés, V. (1980). *La propiedad privada en el sistema del Derecho civil contemporáneo (un estudio evolutivo desde el Código Civil hasta la Constitución de 1978)*. Civitas.

Peralta Jiménez, C. (17 de mayo de 2018). *Las servidumbres en Aragón.* Obtenido de Economist & jurist: <http://www.economistjurist.es/articulos-juridicos-destacados/las-servidumbres-en-aragon/>

Puig Peña, F. (1947). *Tratado de Derecho civil español.* Revista de Derecho Privado.

Rivera Sabatés, V. (2013). La propiedad privada y su índole elástica. *Revista de Ciencia Jurídicas y Sociales, Nueva época. Vol 16, núm. 2*, 231-257.

Ruiz-Rico Ruiz, J. M. (2007). La propiedad privada en los espacios naturales protegidos. En J. M. Ruiz-Rico Ruiz, *Derecho ambiental. Análisis jurídico y económico de la normativa medioambiental de la Unión Europea y Española: estado actual y perspectivas de futuro*. (págs. 132-133). Valencia: Tirant monografías 512.

Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de las Islas Baleares 736/2015, de 15 de septiembre.

Sentencia del Tribunal Supremo 1610/2017, de 24 de abril. (Sala de lo Contencioso).

*Servidumbre*. (26 de febrero de 2018). Obtenido de Enciclopedia jurídica:  
<http://www.encyclopedia-juridica.biz14.com/d/servidumbre/servidumbre.htm>

*Servidumbres y relaciones de vecindad*. (2 de mayo de 2018). Obtenido de  
<https://www.notariosyregistradores.com/opositores/registros-civil/t31.doc>

Troitiño Vinuesa, M. Á. (1995). Espacios naturales protegidos y desarrollo rural: una relación territorial. *Boletín de la Asociación de Geógrafos Españoles, núm. 20*, 23 - 37.