



DIPUTACIÓN DE VALLADOLID

Servicio de Asesoramiento Local

Por el Sr. Alcalde del Ayuntamiento de _____ se solicita de este Servicio de Asesoramiento Local, informe jurídico en relación con la posible existencia de una servidumbre de paso. De acuerdo con la conversación telefónica mantenida con el Sr. Alcalde y de la documentación remitida a este Servicio junto con la solicitud de informe, se trata de una finca enclavada, que ya cuenta con una servidumbre de paso constituida a su favor, servidumbre que ya existía con anterioridad a la segregación y a la transmisión de esta finca al Ayuntamiento. No obstante, esta servidumbre, que se recoge en la escritura pública, según manifiesta verbalmente el alcalde, nunca ha sido utilizada por su dificultad de uso y por lo lejos que se encuentra del pueblo, siendo mucho más sencillo el acceso por donde se viene realizando desde que en el año 1996 se realizó el puente y se abrió la puerta de la piscina.

Lo primero que se ha de destacar del presente supuesto es que nos encontramos con una finca enclavada, es decir, una finca rodeada de otras fincas ajenas y sin salida a camino público. Estas fincas, de acuerdo con el art. 564 del Código Civil tienen derecho a exigir paso por las fincas vecinas, previa justa indemnización (aunque con la excepción del art. 567 del Código Civil), es decir que tienen a su favor lo que se denomina “servidumbre legal de paso”.

Esta servidumbre legal de paso impuesta por interés de los particulares o también denominada servidumbre forzosa, se caracteriza porque se puede constituir, además de por acuerdo, por acto de autoridad a través de una sentencia judicial. La jurisprudencia del Tribunal Supremo señala como requisitos para su constitución: que exista una finca enclavada entre otras ajenas sin salida a camino público o salida difícil, peligrosa o insuficiente y la indemnización, salvo en caso de adquisición por venta, permuta o partición, que los transmitentes están obligados a dar paso sin indemnización si la finca resultase enclavada, salvo pacto en contrario. También es doctrina jurisprudencial uniforme que para que se constituya una servidumbre forzosa de paso, a favor de finca enclavada, ello tiene que deberse a una auténtica necesidad, y no a una mera conveniencia o utilidad.

Ante esta situación y si no se llega a un acuerdo voluntario con el particular, dueño del predio sirviente, el Ayuntamiento podrá acudir a la jurisdicción civil y plantear a través de la correspondiente demanda la constitución forzosa de esa servidumbre de paso. Se ha de poner de manifiesto la existencia de una servidumbre ya constituida, que se recoge en escritura pública, pero que nunca ha sido utilizada por su dificultad de uso y por lo lejos que se encuentra del pueblo y que podría dar lugar a que esa salida se califique como insuficiente. Además se ha de valorar el posible acuerdo tácito de constitución de esa servidumbre al haberse realizado tras la venta de la finca una puerta y un puente comunicados por este “camino” sin que hasta hace dos o tres años haya dado lugar a problemas y, además, la posibilidad de que esa servidumbre se imponga sin indemnización por aplicación del mencionado art. 567 del Código Civil (en caso de adquisición por venta, permuta o partición, que los transmitentes están obligados a dar paso sin indemnización si la finca resultase enclavada). Será la sentencia judicial la que determine la existencia o no de servidumbre y su título constitutivo.

Plantea además el Ayuntamiento la posibilidad de variar el trazado del camino, previa autorización de la Confederación Hidrográfica del Duero, invadiendo solamente una pequeña parte de la finca del particular. Es posible, el Ayuntamiento puede llegar a un acuerdo con el particular y



DIPUTACIÓN DE VALLADOLID

Servicio de Asesoramiento Local

proceder a variar el trazado de este “camino” o “servidumbre”. Además el Ayuntamiento cuenta con la potestad expropiatoria, es decir, previa aprobación del correspondiente proyecto de obras puede proceder a la expropiación forzosa de aquellos terrenos que sean necesarios para la realización del camino.

Pregunta el Ayuntamiento que en caso de optar por la compra del terreno por donde discurre el “camino” cuál sería el precio de compra. De acuerdo con el art. 11 del Decreto 1372/1986, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, la adquisición de un bien inmueble a título oneroso exige, entre otros documentos, informe previo pericial. La finalidad de este informe pericial es determinar las características que tiene que tener el bien, considerando la finalidad pretendida por el Ayuntamiento con su adquisición, así como la valoración del mismo, al objeto de fijar las prescripciones técnicas del bien a adquirir así como el precio máximo del bien.

De acuerdo con el art. 36 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases del Régimen Local es competencia de las Diputaciones la prestación de la asistencia técnica y jurídica necesaria a los municipios de la provincia. Por ello el Ayuntamiento puede solicitar de esta Diputación asistencia técnica para la elaboración de este informe pericial y además y por si fuera necesario también puede solicitar asistencia para la defensa letrada en juicio a través de este servicio que tiene firmado un Convenio con el Colegio de Abogados de Valladolid para la prestación del mismo.

Se emite el presente informe sin perjuicio de otro de mejor criterio fundado en derecho, en Valladolid, a 16 de mayo de 2014.