

## **VALORACION DE SERVIDUMBRES**

Las servidumbres tienen su origen según algunos historiadores bajo el Imperio Romano, sin embargo otros historiadores han manifestado que desde tiempo de los griegos y anterior a ellos se tenía conocimiento de las mismas.

Al ser la servidumbre una figura legal (aunque existen de otro tipo), ésta se encuentra en el Código Napoleónico, el cual se basó en el Derecho Romano y es el padre de nuestro Código Civil.

Las primeras servidumbres de que se tiene conocimiento fueron de **paso y acueducto**:

a) PASO: Para acortar distancias a caminos existentes a través de predios vecinos.

b) ACUEDUCTO: Para utilizar el agua atravesando fundos vecinos

Al inicio fueron más de tipo voluntario que legal.

Con el paso del tiempo y al generalizarse la figura, fue necesario reglamentarla.

**La servidumbre es un derecho real que se le impone a un inmueble para beneficio de otro u otros inmuebles.**

**No atañe a las personas, sino a predios.**

El predio que soporta la servidumbre se denomina SIRVIENTE.

El predio que se favorece con la servidumbre se denomina DOMINANTE.

**El terreno en su totalidad va a soportar un gravamen (limitaciones) y su uso será afectado en la sección en que se crea la servidumbre.**

**DERECHO REAL:**

El que se tiene de una cosa y entre ellas están:

**a) DERECHO DE PROPIEDAD:**

El derecho absoluto que se tiene de una cosa.

**b) USUFRUCTO:**

El derecho que tiene el propietario de un bien, de disfrutar de los frutos que le otorga una cosa, en relación con el dominio que se tiene de ella.

El principio de **propiedad absoluta**, ha sido cambiado debido a la vida en sociedad, el artículo 45 de la Constitución Política es prueba de ello.

La servidumbre se diferencia de la expropiación en que el propietario del inmueble, no pierde el derecho de dominio sobre su propiedad, solo se le imponen limitaciones en el uso.

El propietario de un predio, puede establecer las servidumbres que desee.

Se pueden crear por su determinado número de años o a perpetuidad como las de las instituciones públicas (ICE-AyA etc.)

Las de RECOPE son por periodos de tiempo determinado.

Se debe de legislar para que las servidumbres sean por periodos cortos, donde la Institución Pública o Privada , tenga que pagar un canon o impuesto por año o por determinado periodo de tiempo.

Las empresas públicas y privadas lucran vendiendo servicios de electricidad, agua potable, gas, etc, esa utilidad que se obtiene en parte es porque el fundo que soporta la servidumbre, está ayudando a que se produzca esa venta de servicios. Razón por la que el propietario de ese fundo tiene derecho de ser periódicamente resarcido económicamente y no de que se crean y son a perpetuidad.

Existen tres tipos de servidumbres:

- NATURALES
- LEGALES
- VOLUNTARIAS

**NATURALES:** Se crean, porque así lo define la naturaleza, ejemplo, terreno que reciben aguas de predios vecinos. (ubicación, topografía, etc.).

**LEGALES:** Las que se crean por Ley para utilidad pública y privada.

**VOLUNTARIAS:** El hombre puede crear las servidumbres que desee, es un acto de su voluntad.

Las regulan entre otros el Código Civil, las Leyes de Expropiaciones # 7495, # 7757 y # 6313, Ley de Aguas y Código de Minería.

Las servidumbres se clasifican en:

- |              |   |
|--------------|---|
| CONTINUAS    | - Acueducto, líneas de alta tensión<br>No necesitan la continua intervención del hombre |
| DISCONTINUAS | - De paso<br>Necesitan más constantemente la acción del hombre                          |

Las servidumbres pueden ser:

- |              |   |
|--------------|---|
| APARENTES    | - Se observan fácilmente - líneas de alta tensión       |
| NO APARENTES | - No se perciben a simple vista - tuberías subterráneas |

Las servidumbres deben de inscribirse en el Registro Público de la Propiedad para que aparezcan en los estudios de registro (especialmente en el caso de las no aparentes).

La servidumbre puede ser **POSITIVA:**

El propietario del fondo DOMINANTE, ejerce acción y el propietario del fondo SIRVIENTE tiene que soportarlo.

La servidumbre puede ser **NEGATIVA:**

Abstenerse de hacer algo por el propietario del fondo SIRVIENTE, debido a la servidumbre. Ejemplo no sembrar algo.

### **ASPECTOS LEGALES**

Las servidumbres no pueden ser vendidas ni hipotecadas, ni separadas del predio dominante, (el que se favorece).

Si se compra un terreno con servidumbre, está se adquiere con la compra.

Si el propietario del fondo sirviente vende, el futuro comprador debe respetar las condiciones que le impuso el ser fondo sirviente.

Si se fracciona el predio dominante, cada lote, puede ejercer la servidumbre.

Si se fracciona el predio sirviente, cada lote soporta o arrastra la servidumbre.

### **EXTINCION DE LAS SERVIDUMBRES**

- a) Acuerdo de las partes que la conformaron
- b) Por extinción del plazo para el que se conformó
- c) Por reunión de fincas (sirviente y dominante)
- d) El dueño del predio dominante renuncia a ella, o si se demuestra que el dueño no hace uso de ella.

## **SERVIDUMBRE DE VISTA**

El concepto de servidumbre, en los casos de luz, vista y aireación, ha ido cambiando en los últimos años y el decir de que con más de 10 años era suficiente para que se creara una servidumbre se ha venido modificando. Se han dado resoluciones en Sala de la Corte Suprema de Justicia, donde una ventana que tenía 20 años de estar a un metro (1,00 m) de la colindancia del predio vecino, el propietario de ese predio levantó tapia sin preocuparse de los “daños” que le iba a producir al vecino.

La Sala alegó que el artículo 407 del Código Civil dice “no pueden abrirse ventanas ni balcones que den vista a las habitaciones, patios o corredores del predio vecino, a menos que intervenga, una distancia de tres metros (3,00 m)”.

Seguir protegiendo al afectado sería legalizar que algo que se creó sobre la base de la ilegalidad y que se quiere defender con el solo transcurrir del tiempo.

Toda servidumbre para serlo, ha de estar constituida por autorización y con sujeción al Ordenamiento Jurídico.

El artículo # 406 del Código Civil dice que “El dueño de pared divisoria no medianera puede abrir ventanas y claraboyas, con tal que estén guarnecidas por rejas de hierro y de una red de alambre, y que disten del piso de la vivienda a que se quiere dar luz dos metros y medio a lo menor.”

Lo anterior no crea servidumbre.

Las servidumbres pueden ser:

- Aéreas
- A nivel del terreno
- Subterráneas

## **AEREAS**

- Líneas de sistema eléctrico
- Tuberías

## **A NIVEL DEL TERRENO**

- Canales de riego
- Tuberías
- Accesos – Caminos
- Sitios de torres – tanques, etc.

## **SUBTERRANEAS**

### TUBERIAS

- Agua potable
- Oleoductos – gasolina – diesel, etc.
- Cables eléctrico y telefónicos
- Colector de aguas negras
- Agua pluvial
- Gas

## **VALORACION DE UNA SERVIDUMBRE**

Para la valoración de una servidumbre se debe de hacer un análisis, aplicando la metodología de ANTES y DESPUES.

- a) Primero, se debe de valorar la finca, sin la afectación de la servidumbre. Para ello se deben de aplicar los métodos de Mercado y de Productividad (Vía Rentabilidad).
- b) Segundo, valorar el área de la servidumbre, al no ser una expropiación, se debe de afectar por un parámetro según tabla que se adjunta.
- c) Tercero, valorar el resto de la finca afectado por la servidumbre.
- d) Cuarto, la suma de los montos de b) y c) se comparan con el monto de a) y la diferencia es el daño al remanente (DAÑO ECONOMICO).

- e) Los daños a las edificaciones civiles, se deben de pagar a Valor Nuevo de Reposición y no a Valor Neto de Reposición.
- f) Se deben de pagar otros daños que se tengan que efectuar (plantación, etc.)

No se recomienda aplicar fórmulas EMPIRICAS en la valoración de una servidumbre.

Al final del avalúo debe recordarse que el valor de mercado de la finca afectada por la servidumbre, debe ser igual al valor de la finca sin haberla afectado la servidumbre.

### **PARAMETROS POR AFECTACION**

El evaluador colombiano Francisco Ochoa ha publicado artículos sobre servidumbres y han aportado tablas con factores por los que se debe de afectar el monto de la servidumbre.

Para ello ha partido de tres categorías, dependiendo del grado de AFECTACION AL INMUEBLE y son:

CATEGORIA BAJA  
CATEGORIA MEDIA  
CATEGORIA ALTA

#### **CATEGORIA BAJA**

Las servidumbres que se han clasificado en esta categoría, son las que no se observan a simple vista y no presentan un riesgo destructivo (líneas telefónicas y eléctricas). Pueden utilizarse para cierto tipo de cultivos y ganadería.

Se permite la construcción de obras civiles livianas sobre ellas (pisos de concreto).

Atraviesan zonas boscosas y montañosas (aéreas) sin causar alteración al medio.

Así como pueden ser caminos de accesos, donde la afectación al inmueble es nula.

Es decir pueden ser servidumbres subterráneas, sobre el terreno y aéreas.

### **CATEGORIA MEDIA**

Se clasifican aquellas líneas aéreas que deterioran el paisaje y que afectan zonas de fumigación.

Sobre nivel que afectan cultivos y ganadería en mediana escala.

Subterráneo donde las tuberías no son de diámetro considerable y el líquido que transportan no es de alto riesgo para la contaminación de la zona, en caso de rompimiento de las mismas.

### **CATEGORIA ALTA**

Se consideran las que pasan por zonas urbanas, lo que obliga a que predios con alto grado de deseabilidad para el desarrollo de proyectos civiles, tengan que ser modificados. Casos de líneas de alta tensión, tuberías para oleoductos tanto sobre el terreno como subterráneas con el riesgo de explosiones e incendios.

Canales de riego, donde los pasos limitan el libre tránsito peatonal y vehicular en la finca así como el de animales.

Cortes de terrenos para pasar tuberías o construir caminos, con el riesgo de derrumbes o deslizamientos.



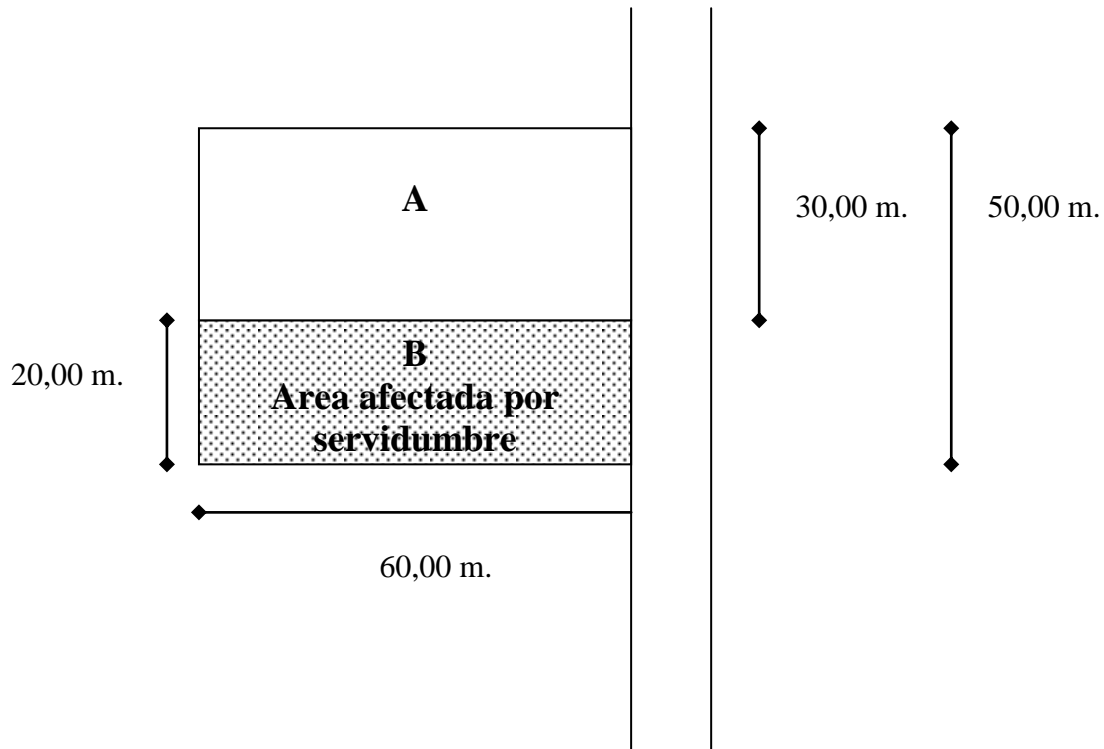
**PORCENTAJES DE AFECTACION**

	P de A.
Categoría Baja	30% - 40%
Categoría Media	45% - 70%
Categoría Alta	75% - 100%

**CONCLUSION**

Como se puede observar el valuador debe de ser cuidadoso para aplicar el factor que afecta la servidumbre así como al valorar la finca por el tipo de servidumbre y el riesgo que puede creársele a la misma y por ende en parte a la zona.

**EJEMPLO**  
**VALORACION DE UN TERRENO AFECTADO POR UNA**  
**SERVIDUMBRE**



- |  |   |
|--|---|
| -Terreno urbano  |   |
| -Tipo de servidumbre:  | Líneas de alta tensión y de paso                |
| -Area del terreno total:   | 3.000,00 m <sup>2</sup> - (50,00 m. x 60,00 m.) |
| -Area afectada por la servidumbre de líneas de alta tensión y de paso: (B) | 1.200,00 m <sup>2</sup>                         |
| -Area afectada por el gravamen: (A)  | 1.800,00 m <sup>2</sup>                         |



**B) ALTERNATIVA # 2****B)****VALOR DE LA FINCA SIN SERVIDUMBRE -ANTES-**Area = 3.000,00 m<sup>2</sup>Valor del terreno / m<sup>2</sup> = ¢ 25.000,00Valor 3.000,00 m<sup>2</sup> x ¢ 25.000,00 / m<sup>2</sup> = **¢ 75.000.000,00****B-1)****VALORACION DE LA SERVIDUMBRE**

SECCION	AREA M <sup>2</sup>	VALOR UNIT ¢ / m <sup>2</sup>	COEFI- CIENTE	MOTIVO DEL COEFICIENTE	VALOR AJUSTADO ¢ / m <sup>2</sup>	VALOR TOTAL ¢
A	Area no afectada					
B	1.200,00	25.000,00	0,70	(-) Categoría alta	17.500,00	21.000.000,00

**TOTAL 1.200,00 m<sup>2</sup>****¢21.000.000,00**

Categoría Alta porcentaje de indemnización 70% - 90%

**B-2)****VALORACION DEL TERRENO**

SECCION	AREA M <sup>2</sup>	VALOR UNIT ¢ / m <sup>2</sup>	COEFI- CIENTE	MOTIVO DEL COEFICIENTE	VALOR AJUSTADO ¢ / m <sup>2</sup>	VALOR TOTAL ¢
A	1.800,00	25.000,00	1,00	Normal	25.000,00	45.000.000,00
B	1.200,00	25.000,00	0,30	(-) Categoría alta	7.500,00	9.000.000,00

**TOTAL 3.000,00 m<sup>2</sup>****¢54.000.000,00****B-3)****DAÑO AL REMANENTE**

Valor de la finca

-ANTES-

**¢ 75.000.000,00**

Valor de la finca afectada por

la servidumbre -DESPUES-

**¢ 75.000.000,00****MONTO DEL DAÑO ¢ 0,00****VALOR DE LA FINCA CON SERVIDUMBRE -DESPUES-****¢ 75.000.000,00**

**VALORACION DE SERVIDUMBRE POR INSTITUCION  
ESTATAL**

**APLICANDO ECUACION EMPIRICA EN EL CALCULO DEL DAÑO AL  
REMANENTE**

**1- FINCA EN ESTADO ORIGINAL**

- a) Area de la finca que va a ser afectada por la servidumbre 1.747,20 m<sup>2</sup>.
- b) Valor por metro cuadrado ¢ 10.000,00; es una faja de terreno de 5,94 m. x 50,81 m.
- c) Valor de la finca -ANTES-

$$1.747,20 \text{ m}^2 \times \text{¢ } 10.000,00 / \text{m}^2 = \quad \text{¢ } 17.472.000,00$$

No se indica ni se conocen aspectos valorizantes y desvalorizantes de la finca se asume un coeficiente de corrección de 1,00

El valor no aparece en el avalúo administrativo.

**2- AREA DE LA SERVIDUMBRE Y VALORACION**

Area de la franja 302,00 m<sup>2</sup> (4,94 m. de ancho x 50,81 m. de largo).

Valor por metro cuadrado de la franja ¢ 10.000,00

Factor utilizado para afectar el valor de la franja 0,45

Valor total de la franja (servidumbre)

$$\text{¢ } 302,00 \text{ m}^2 \times \text{¢ } 10.000,00 / \text{m}^2 \times 0,45 = \quad \text{¢ } 1.359.000,00$$

**3- VALOR DE LA FINCA AFECTADA POR LA SERVIDUMBRE**

Area de la finca sin afectación  $1.747,24 \text{ m}^2 - 302,00 \text{ m}^2 = 1.445,24 \text{ m}^2$

Valor de la finca al ser afectada por la servidumbre

$1.445,24 \text{ m}^2 \times \text{¢ } 10.000,00 / \text{m}^2$  (Valor Máximo) =  $\text{¢ } 14.452.400,00$

Valor del área de la servidumbre

-Avalúo Administrativo- =  $\text{¢ } 1.359.000,00$

Valor total de la finca al ser afectada

por la servidumbre =  $\text{¢ } 15.811.400,00$

**4- DIFERENCIA DE VALORES ENTRE LA FINCA CON LA SERVIDUMBRE Y EN SU ESTADO ORIGINAL**

Valor de la finca en su estado original =  $\text{¢ } 17.472.000,00$

Valor de la finca con la servidumbre =  $\text{¢ } 15.811.400,00$

DIFERENCIA =  $\text{¢ } 1.660.600,00$

**5- PERJUICIO A LA FINCA POR LA SERVIDUMBRE**

La finca presenta después del análisis una pérdida de valor de  $\text{¢ } 1.660.600,00$  y se le paga solo  $\text{¢ } 587.088,00$ ; por parte del Estado, al aplicarle una ecuación empírica.

El valor de la finca quedó afectado en más de  $\text{¢ } 1.000.000,00$  y aquí cabe preguntarse, ¿Qué midió la fórmula utilizada?

¿Es justo que el propietario de la finca quede con la misma teniendo un valor menor?

La fórmula NO compara el valor original de la finca (ANTES) con el valor que le queda (DESPUES).

Razón por la que NO SE RECOMIENDA utilizar la fórmula para el cálculo del daño al remanente.

Tanto para expropiaciones como para las servidumbres se debe de aplicar el método de ANTES Y DESPUES para el pago del daño al remanente.