

# *VALORACION DE SERVIDUMBRES*

**EXPOSITOR: ROBERTO LORIA GONZALEZ  
INGENIERO CIVIL - M.B.A.**

**-2012-**



## **VALORACION DE SERVIDUMBRES**

Las servidumbres son derechos en terreno ajeno, que limita el dominio en éste y que está constituido a favor de las necesidades de otra finca perteneciente a distinto propietario o a Institución que presta servicios públicos.

Se diferencia de una expropiación, en que el propietario de la finca sigue siendo el propietario de la misma en su totalidad, sin perder el derecho de propietario, a pesar de estar siendo afectado su inmueble por un derecho a favor de otra finca o de uso.

Las servidumbres tienen su origen según algunos historiadores bajo el Imperio Romano, sin embargo otros historiadores han manifestado que desde los tiempos 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.

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 deseé.

## **VIDA DE LAS SERVIDUMBRES**

La vida de las servidumbres es por la vida del proyecto, para la cual se creó.

Se pueden crear por un determinado número de años, en COSTA RICA, se ha pensado que son a perpetuidad (ICE-AyA y otras Instituciones).

Las servidumbres de RECOPE son por periodos de tiempo determinado.

Se debería de legislar para que las servidumbres creadas a favor de las Instituciones Públicas, tengan que pagar un canon o impuesto por año o por determinado número de años, al propietario del predio que afectan (PREDIO SIRVIENTE).

Las empresas públicas obtienen utilidades vendiendo servicios de electricidad, agua potable, productos derivados del petróleo, etc, esa utilidad que se obtiene en parte es porque el fundo que soporta la servidumbre (predio sirviente), está ayudando a que se produzca esa venta de servicios. Razón por la que el propietario de ese fundo tiene derecho de ser resarcido económicamente cada año en relación con las utilidades que genera la Institución al vender ese servicio o producto.

Existen tres tipos de servidumbres:

- NATURALES
- LEGALES
- VOLUNTARIAS

NATURALES: Se crean, porque así lo define la naturaleza, ejemplo, terrenos 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

No necesitan la continua intervención del hombre

**DISCONTINUAS**

- De paso

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 informes registrales, especialmente en el caso de las no aparentes.

La servidumbre puede ser **POSITIVA**:

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

La servidumbre puede ser **NEGATIVA**:

Abstenerse de hacer algo por el propietario del fundo 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 fundo sirviente vende, el futuro comprador debe respetar las condiciones que se le impusieron al ser fundo 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 aunque 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. Sería legalizar solo con el transcurrir del tiempo.

Toda servidumbre para serlo, debe de estar constituida con 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 garnecidas 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 menos.”

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

# Servidumbres a derecho

19/02-2005

## Cuidado cuando una servidumbre infringe alguna norma legal

Arturo Pacheco

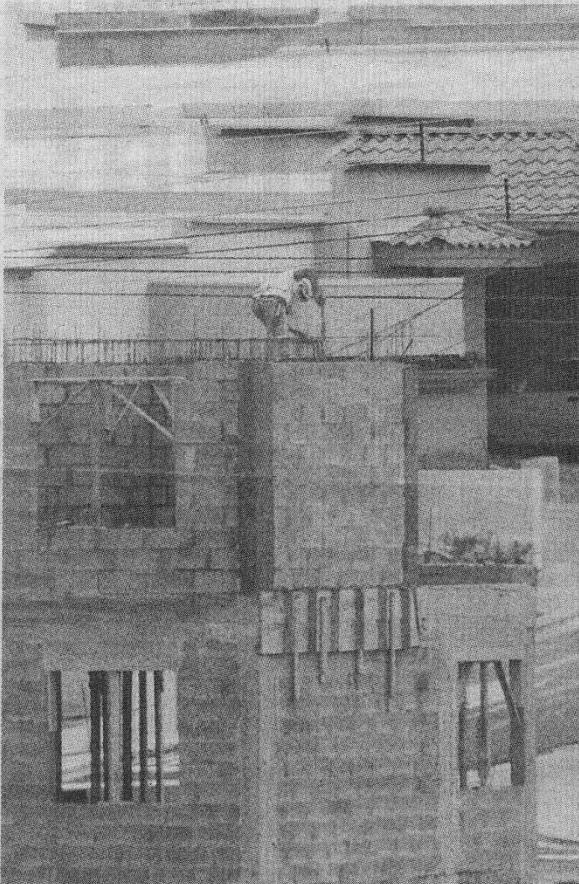
Colaborador  
m2@nacion.com

**E**s importante recordar a quienes vayan a construir un edificio, una bodega o una casa de habitación, las ventajas de asesorarse debidamente y con los profesionales adecuados. Todo profesional está obligado a asesorar correctamente a quienes les consultan. Por ejemplo, los topógrafos, ingenieros civiles y arquitectos saben perfectamente que no debe construirse en zonas peligrosas, que constituyan un potencial riesgo para sus futuros moradores.

Dentro de este contexto, hay que destacar también que la propiedad privada cumple una función social, que el concepto absolutista, exclusivo e irrestricto ha cedido paso a una nueva visión de esa función, que se refleja en la resolución N° 507-F-04 del 17 de junio de este año, dictada por la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia, en la que se rompe con la postura tradicional relacionada con la constitución de las diferentes servidumbres.

**Un cambio.** Los precedentes históricos, la costumbre y la jurisprudencia (resoluciones reiteradas de los Tribunales de Justicia) establecían la posibilidad de constituir servidumbres continuas y aparentes como las de luz, de vista, aireación, aleros y otras más con el simple transcurso del tiempo (10 años).

Pero el asunto es que, por lo general, ese tipo de situaciones, como el hecho de abrir ventanas a distancias menores de las que permite la ley o construir aleros sobre la propiedad vecina constituyen un abuso del derecho y un irrespeto a la propiedad ajena y así lo han interpretado los magistrados que suscribieron el mencionado voto. Allí señalan que no cabe la constitución de una servidumbre cuando infrinja una nor-



Respete la propiedad de sus vecinos al construir su casa. ALBERT MARÍN

## Se extinguen

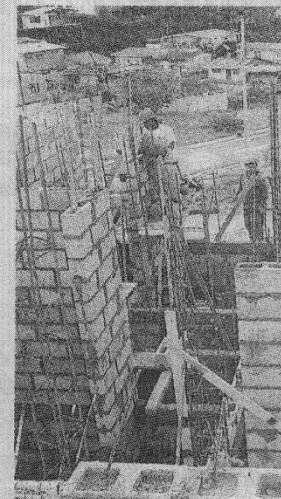
Por no necesitarse, por cumplimiento del plazo, por renuncia del propietario del fundo dominante

ma legal prohibitiva y de orden público, tal y como ocurre de manera incuestionable en el caso por ellos resuelto donde la parte demandante solicitaba la demolición de una tapia o, al menos, una apertura que restableciera íntegramente el disfrute de luz, ventilación y vista de la

que disfrutaban desde hacia más de 20 años.

**El propietario.** Hace relativamente poco se dio también, una ruptura en el tratamiento que se le daba a los despojados fraudulentamente de sus bienes debidamente inscritos en el Registro de la Propiedad. De conformidad con la legislación civil, quien adquiría un inmueble al amparo de la publicidad registral, se le mantenía como propietario aún cuando se comprobara que ese derecho provenía de un acto delictivo, fraudulento.

Sin embargo, en sede penal, en



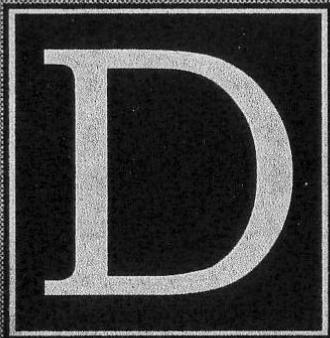
ALBERT MARÍN

una histórica sentencia, se le restituyó el bien al despojado injustamente y se les indicó a los afectados que accionaran contra quienes los habían defraudado.

Este último fallo reviste mucha importancia para recordar a quienes van a comprar un bien inscrito en el Registro, la necesidad de verificar que no hay irregularidades aparentes con propietarios anteriores. Por ejemplo, ventas, constitución de hipotecas y remates en cortos períodos sobre propiedades que tenía muchos años sin ningún movimiento. Nunca estará de más dos o tres llamadas a los dueños anteriores para verificar la legalidad de los movimientos registrales. Es un esfuerzo insignificante comparado con sus beneficios.

Se debe tener presente también que la función social de la propiedad se extiende a la protección del medio ambiente. La amabilidad de las construcciones debe ser tanto para sus ocupantes como para con la naturaleza y el entorno. Si no es armónica con la naturaleza difícilmente lo será para sus habitantes. Esto será tema para otra día.

Así entonces, para toda actividad relacionada con inmuebles, construcciones, urbanizaciones y traspasos, consultar con el profesional respectivo evitará sorpresas, disgustos y gastos.



ESCUELA LIBRE DE  
**DERECHO**  
UNIVERSIDAD

Miembro



*Dirección de Extensión y Divulgación*

Invita a la Mesa Redonda

# “Servidumbre de Vista en la Jurisprudencia Actual”

## CONFERENCISTAS

### Doctor Ricardo Guerrero Portilla

- Rector Universidad Escuela Libre de Derecho
- Especialista en Derecho Privado
- Autor varias publicaciones en el Tema de Servidumbres
- Profesor Universidad Escuela Libre de Derecho

### Doctor Oscar González Camacho

- Doctorado Derecho Administrativo
- Especialista en Derecho Público
- Magistrado Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia
- Profesor de Doctorado Universidad Escuela Libre de Derecho

### MODERADOR: Doctor Alvaro Meza Lazárus

- Magistrado Suplente Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia
- Especialista en Derecho Agrario, Derecho Comercial y Derecho Civil.
- Profesor Universidad Escuela Libre de Derecho

**Fecha:** Jueves, 10 de Marzo, 2004

**Hora:** 6:00 p.m.

**Lugar:** Universidad Escuela Libre de Derecho

**Entrada:** Gratuita

## **VALORACION DE UNA SERVIDUMBRE**

Una finca afectada por una servidumbre, se debe de valorar de la siguiente manera:

**Primero**, se valora la finca, sin la afectación de la servidumbre.

Para ello se deben de aplicar los métodos de Mercado y de Productividad o Rentabilidad.

**Segundo**, valorar el área de la servidumbre, al no ser una expropiación, se debe de afectar por un factor menor a la unidad o igual.

**Tercero**, valorar el resto de la finca afectada por la servidumbre.

**Cuarto**, la suma de los montos puntos segundo y tercero se comparan con el monto del punto primero y la diferencia es el daño al remanente (DAÑO ECONOMICO).

Los daños a las edificaciones civiles dentro del área de la servidumbre, se pagan a Valor Nuevo de Reposición.

Se deben de pagar los daños que se produzcan en plantaciones y otros, dentro del área de la servidumbre.

Así como daños económicos si los hubiese.

## **ECUACION NO VALIDA PARA EL CALCULO DEL DAÑO AL REMANENTE**

La Tributación Directa elaboró una ecuación para el cálculo del daño al remanente hace muchos años y actualmente no la utiliza sin embargo algunas instituciones como el Instituto Costarricense de Electricidad, Aya y valuadores que realizan avalúos para el Juzgado Administrativo y Civil de Hacienda, la utilizan.

La ecuación indica:

$$DR = AR \times VU \times FE \times FR \times FU$$

Entre los factores está:

$$FE = -31,68489282 \times (AR)^{-0,366894}$$

Aplicar la ecuación tiene entre sus debilidades:

- a) No se compara al valor de la finca ANTES de ser afectada por las servidumbres y el valor una vez que soporta la servidumbre, DESPUES.

b) Las fincas quedan con un valor MENOR (DESPUES) de ser afectada por la servidumbre que al inicio (ANTES).

c) La finca queda soportando un gravamen, que en caso de venta la perjudica y con un valor MENOR, al que tenía sin la servidumbre.

Para el proyecto carretero Ciudad Colón-Orotina, se aplicó la ecuación distorsionada y es de todos conocidos lo que pasó, el Estado Costarricense fue asaltado por avalúos, que gran parte del exceso de pago, se dio con el cálculo del daño al remanente, al aplicar la ecuación.

No se deben de aplicar fórmulas EMPIRICAS para el cálculo del daño al remanente en una servidumbre.

Si en los casos de expropiaciones se aplica el METODO DE ANTES Y DESPUES, cuál sería la razón de no utilizarlo en el daño al remanente de las servidumbres.

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**

Varios valuadores suramericanos han publicado artículos sobre servidumbres y han aportado tablas con factores por los que se debe de afectar el monto de la servidumbre.

Para ello han partido de tres categorías, que se han hecho comunes en varios países, 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).

Atravesan zonas boscosas o montañosas sin causas alteración al medio.

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

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**

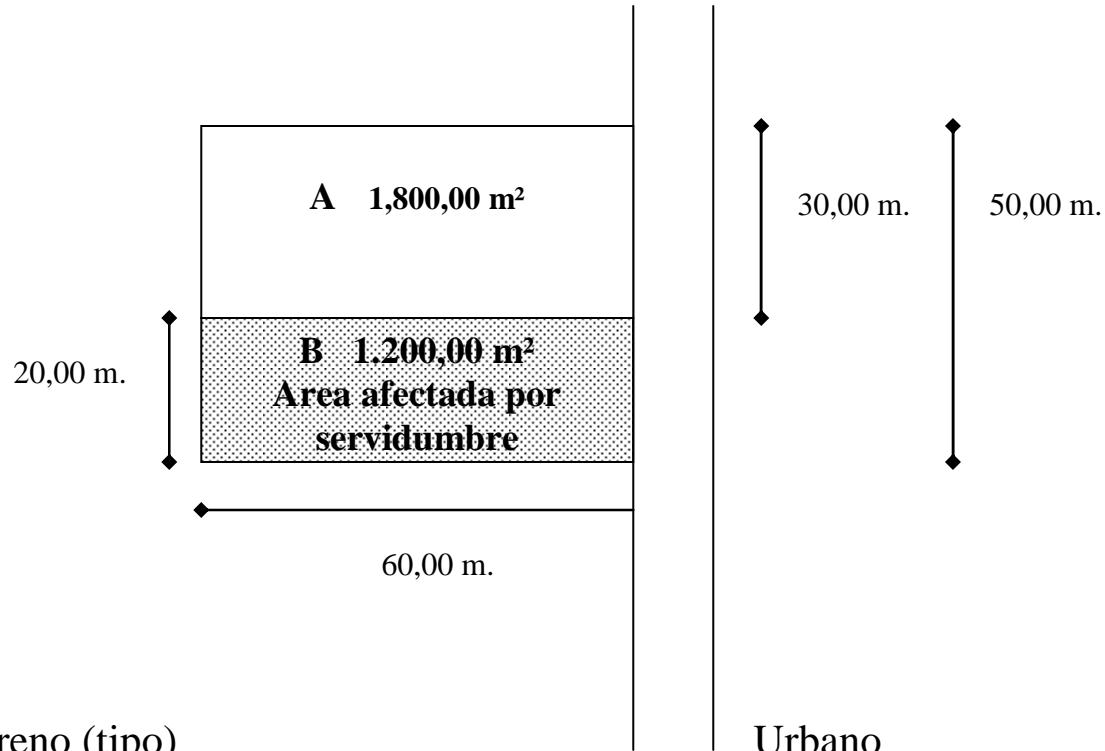
P de A.	
Categoría Baja	30% - 40%
Categoría Media	45% - 65%
Categoría Alta	70% - 100%

## **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 (tipo) Urbano
- Tipo de servidumbre: Líneas de alta tensión y de paso
- Area del terreno total:  $3.000,00 \text{ m}^2 - (50,00 \text{ m.} \times 60,00 \text{ m.})$
- 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>**

## EJEMPLO

## **VALOR DE LA FINCA SIN SERVIDUMBRE -ANTES-**

## **B) VALORACION DE LA SERVIDUMBRE**

## Categoría Alta – Afectación 70%

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 €
B	1.200,00	25.000,00	0,70	(-) Categoría alta	17.500,00	21.000.000,00
<b>TOTAL</b>	<b>1.200,00</b>	<b>m<sup>2</sup></b>				
						<b>€21.000.000,00</b>

(a pagar)

**C) VALORACION DE LA FINCA CON SERVIDUMBRE -DESPUES-**

Afectación 70%

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	0,90	(-) Area	22.500,00	40.500.000,00
B	1.200,00	25.000,00	0,30	(-) Categoría alta	7.500,00	9.000.000,00
<b>TOTAL</b>	<b>3.000,00</b>	<b>m<sup>2</sup></b>				<b>€49.500.000,00</b>

**TOTAL - B + C -**      **€ 70.500.000,00**

D) *DAÑO AL REMANENTE*

Valor de la finca -ANTES- ¢ 75.000.000,00

## Valor de la finca afectada

por la servidumbre -DESPUES- ¢ 70.500.000,00

**MONTO DEL DANO AL REMANENTE**                            **€ 4.500.000,00**

## Para ampliar poliducto

# **Recope en carreras por servidumbres**

**HAZEL FEIGENBLATT**

La capacidad del poliducto que transporta el combustible a todo el país se está agotando y eso puso a correr a la Refinadora Costarricense de Petróleo (Recopel), pues para poder ampliarlo tenía que actualizar 295 servidumbres que se vencieron en 1988.

El problema empezó a corregirse en 1998, diez años después del vencimiento, pero la actualización ha sido lenta y aún no concluye porque muchos contratos nunca se registraron o el terreno en el que se ubicaron cambió de propietario, informó el gerente de distribución de Recope, Alfredo Vargas.

Durante 1998 y 1999 se actualizaron 197 de ellas y las restantes están en trámite. Vargas estima que estarán listas las necesarias para hacer los ajustes que requiere el poliducto entre este año y el siguiente.

Las servidumbres son terrenos privados por los que atraviesa la tubería y Recope indemniza al propietario por su uso. (Vea infográfico) Si este no acepta, la entidad puede expropiar el terreno, aunque su política es negociar. Las primeras, entre Moín en Limón y El Alto

## **Contra el tiempo**

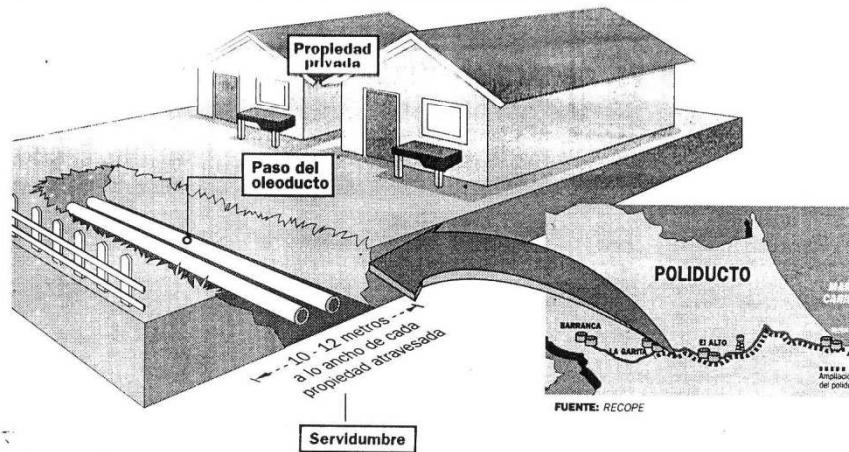
La capacidad de transporte del poliducto, de 4.400 a 4.900 metros cúbicos de combustible por día, se-

( Pk 2, = 50 cm)

$$\rho L \propto t^{\alpha} = 20 \text{ cm}$$

## **PROPIEDAD DE RECOPE**

*El poliducto, entre Limón y Puntarenas, atraviesa numerosas propiedades y esos espacios se conocen como ser y diente.*

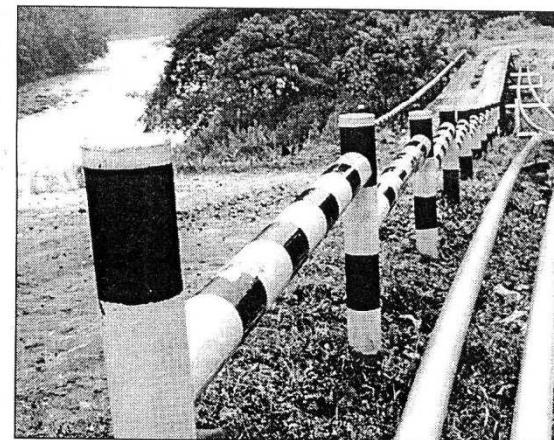


rá insuficiente para satisfacer la demanda del país a principios del año entrante.

Para no incurrir en soluciones que aumenten los precios, como transportar parte de los hidrocarburos en camiones cisterna, Recope optó por hacer ajustes a la tubería mientras se concesiona el proyecto de ampliación completo, por casi €22,000 millones.

Ya se ampliaron 13 kilómetros; en octubre comenzarán a operar cuatro bombas más -su función es impulsar los hidrocarburos- y a finales del 2001 se habrán ampliado otros 30 kilómetros, indicó Vargas.

Este plan cuesta casi ¢3.000 millones e incrementa la capacidad de distribución en un 25 por ciento. Ello es suficiente para transportar los combustibles hasta el año 2004, cuando se espera esté listo el proyecto de concesión, cuya capacidad se agotará 20 años después. El cartel de licitación se publicaría a finales de este año.



**LARGO CAMINO.** El poliducto se extiende a través de 233 kilómetros desde Limón hasta Puntarenas, en unos puntos por debajo la tierra y en otros por encima, como este tramo en Turrialba pasa al lado de un puente.

## **REFINADORA COSTARRICENSE DE PETRÓLEO S. A.**

7 de agosto del 2006

JD-535-2006

Ingeniero

José León Desanti Montero

Presidente

### **TRÁMITE DE EXPROPIACIÓN DE TERRENO PROPIEDAD DE ZELECOLO S. A., PARA EL DESARROLLO DEL PROYECTO POLIDUCTO LIMÓN - LA GARITA, III ETAPA**

Para su conocimiento y fines consiguientes, me permito comunicar el acuerdo tomado por nuestra junta directiva en el artículo N° 5 de la sesión ordinaria N° 4065-21 celebrada el miércoles 26 de julio del 2006,

#### **CONSIDERANDO ÚNICO:**

Con fundamento en el dictamen jurídico presentado por la licenciada Adriana Rodríguez Guillén, abogada de la Asesoría Legal, mediante oficio AL-1384-2006, del 21 de julio del 2006, y en virtud de que la franja de terreno que en el mismo se menciona es necesaria para el desarrollo de los fines de Recope, como es la instalación de la tubería del poliducto en dichos terrenos.

#### **SE ACUERDA:**

Declarar de interés público la expropiación de la franja de terreno perteneciente a la finca inscrita en el partido de Alajuela, Folio Real matrícula N° 031237-000, de la naturaleza, situación, medidas y linderos que indica el registro, perteneciente a la Sociedad Zelecolo S. A., cédula jurídica N° 3-101-186327 con un área de 3 609,50 m<sup>2</sup>, y se proceda con la anotación provisional del presente acuerdo en el Registro Público.

Junta Directiva.—Lic. Ana Lorena Fernández Solís, Secretaria de Actas.—1 vez.—(O. C. N° 2005-5107).—C-9370.—(114021).

# INSTITUTO COSTARRICENSE DE ELECTRICIDAD

## CONSEJO DIRECTIVO

### Considerando:

La Ley N° 7495 del 3 de mayo de 1995, regula la expropiación forzosa por causa de interés público legalmente comprobado. La expropiación se acuerda en ejercicio del poder de imperio de la Administración Pública, el cual comprende toda forma de privación de la propiedad privada o de derechos o intereses patrimoniales legítimos, cualesquiera que sean sus titulares, previo pago de una indemnización que represente el precio justo de lo expropiado. Estos bienes podrán ser expropiados conforme a esta ley.

En esas condiciones, el Instituto Costarricense de Electricidad necesita establecer un derecho de servidumbre necesario para el paso de la Línea de Transmisión denominada Garita-Lindora, la cual pasa sobre la finca inscrita en el Registro Público, partido de Alajuela, sistema de folio real matrícula número cero cero ocho mil ochocientos sesenta y cinco-cero cero cero, que es terreno de pastos con una casa dividido en dos porciones, con una medida de seiscientos ochenta y dos mil veintiséis metros con cincuenta y cinco decímetros cuadrados, cuyos linderos son: al norte, ICE y otro; sur, río Virilla y otro; este, río Ciruelas, ICE y oeste, Peralta y otro; la cual es propiedad de Alimentos Superior, Sociedad Anónima, cédula jurídica número 3-101-017006, representada por José Mesalles Celria, mayor, casado una vez, avicultor, con cédula de identidad número ocho - cero veintidós - cero ochenta y siete, vecino de Barrio Rohmoser, en su condición de Presidente con facultades de Apoderado Generalísimo sin límite de suma.

Que a solicitud de la Gerencia del Instituto Costarricense de Electricidad, esta servidumbre fue valorada por el avalúo administrativo número 379-99 (trescientos setenta y nueve - noventa y nueve), en la suma de ₡13.287.525,50 (trece millones doscientos ochenta y siete mil quinientos veinticinco colones con cincuenta céntimos), monto que incluye el daño al remanente.

De acuerdo con los estudios técnicos realizados por el Instituto Costarricense de Electricidad, está suficientemente probada y demostrada la utilidad pública, así como la urgencia de constituir este derecho de servidumbre, por lo que con base en el artículo 45 de la Constitución Política y la Ley N° 7495 del 3 de mayo de 1995, procede decretar la expropiación correspondiente. Por tanto,

1º—Apruébense la presente diligencia en la suma antes indicada y comuníquese.

2º—De no ser aceptado por el representante de la sociedad propietaria el respectivo avalúo, constitúyase el derecho de servidumbre sobre la finca antes descrita; servidumbre que se describe así:

Se trata de una franja de terreno con un ancho de 30 metros con una longitud de 845,01 metros, para un área total de 24 426,45 metros cuadrados. Dicha franja comienza en el lindero con la propiedad del señor Abundio Gutiérrez, sigue por terrenos de pastos y montaña para terminar en el lindero sureste, colindante con Tierra y Caña, S. A., con el río Ciruelas de por medio. Según este avalúo los linderos de la servidumbre son: al norte y sur, resto de finca; este, Bernardo Kooper, río Ciruelas en medio y al oeste, Abundio Gutiérrez.

La sociedad propietaria deberá limitar el uso de estas franjas, no se permitirá:

La construcción de casas de habitación, oficinas, comercios, instalaciones educativas y agropecuarias.

Siembra de cultivos que se quemen periódicamente (p.e. caña de azúcar).

Siembra de cultivos anegados (p.e. arroz y hortalizas como cebolla).

Permanencia o siembra de cultivos o árboles de raíz profunda.

Movimientos de tierra que por acumulación eleven o alteren el nivel natural del terreno.

Almacenamiento de materiales inflamables o explosivos.

Acumulación de materiales u otros objetos que se acerquen a una distancia mínima de 5 m. de los conductores mas bajos de las líneas de transmisión.

Se deberá permitir el acceso a funcionarios encargados de la construcción y mantenimiento.

En el caso de planear una excavación en las cercanías de las estructuras, previamente y por escrito deberá solicitarse el permiso respectivo al ICE.

Todo con fundamento en la Ley N° 7495 citada, y los planos levantados por este Instituto.

3º—La servidumbre descrita se establecerá en favor de la finca número 119191 del partido de Alajuela, inscrita en el Registro Público de la Propiedad, bajo el Tomo 1635, Folio 468, Asiento 1, propiedad del Instituto Costarricense de Electricidad.

4º—Continúese con los trámites de rigor.

5º—Se declara firme el presente acuerdo, tomado en sesiones números 5247, celebrada el 5 de diciembre del año 2000.

6º—Publíquese en el Diario Oficial.

San José, 10 de agosto del 2001.—Dr. Jorge Rojas Solórzano, Apoderado Especial Judicial.—1 vez.—(Oficio N° ALJC-406-01).—C-15420.—(57396).

## INSTITUCIONES DESCENTRALIZADAS

### INSTITUTO COSTARRICENSE DE ELECTRICIDAD

#### CONSEJO DIRECTIVO

##### Considerando:

La Ley N° 6313 del 4 de enero de 1979, regula la expropiación forzosa por causa de interés público legalmente comprobado. La expropiación, exclusivamente ordenada por el Poder Judicial, se deriva del ejercicio del poder de imperio del Estado por medio de la Administración Pública, el cual comprende diferentes formas de afectación de la propiedad privada, incluyendo servidumbres, derechos reales o intereses patrimoniales legítimos, cualesquiera que sean sus titulares, previo pago de una indemnización que represente el precio justo de lo expropiado. Estos bienes podrán ser afectados, conforme a esta ley, en la búsqueda del bien común.

En dicho marco legal-institucional, en pos del desarrollo nacional y del consumo doméstico de electricidad que urgen los costarricenses, el Instituto Costarricense de Electricidad (ICE) necesita establecer un derecho de servidumbre, necesario para el paso de la línea de transmisión denominada SIEPAC (Tramo Peñas Blancas-Cañas), sobre una finca inscrita en el Registro Público, en el Folio Real N° 5-041427-000 del partido de Guanacaste, cantón 04º Bagaces, distrito 03º Mogote; localizada 500 metros al norte del cruce que comunica a los poblados de La Unión de Bagaces con Guayabal de Aguas Claras de Upala, propiedad a mano izquierda. Propietario N° 153.

Según Registro Público y el plano catastrado N° G-588504-1999, la finca presenta un área de veintidós hectáreas mil doscientos ochenta y nueve metros cuadrados con ochenta y seis decímetros, cuya naturaleza es terreno de potrero, montaña y tacotal. Lindantes: al norte y este, con Adrián González Rojas; al sur, con Marcos Aguilar Aguilar, y al oeste, con calle pública con 463,60 metros de frente. Propiedad de Ganadera Yiyi S. A., cédula jurídica N° 3-101-144288, el presidente es Didier Arrieta Ulate, mayor, casado, ganadero, cédula de identidad N° 5-193-653, vecino de Guayabo de Bagaces, frente al Banco de Costa Rica, casa esquinera color rosado.

Que a solicitud de la Dirección Jurídica Institucional del Instituto Costarricense de Electricidad, el valor de esta servidumbre fue actualizada, en la suma de ¢4.183.360,60 (cuatro millones ciento ochenta y tres mil trescientos sesenta colones con sesenta céntimos), según avalúo N° 356-2006.

A tenor de los estudios técnicos realizados por el Instituto Costarricense de Electricidad, está suficientemente probada y técnicamente demostrada la utilidad pública, así como la urgencia de constituir este derecho de servidumbre, por lo que con base en el artículo 45 de la Constitución Política y la Ley N° 6313 del 4 de enero de 1979, procede decretar la expropiación correspondiente. **Por tanto:**

1º—Apruébense las presentes diligencias por la suma de ¢4.183.360,60 (cuatro millones ciento ochenta y tres mil trescientos sesenta colones con sesenta céntimos), según avalúo N° 356-2006.

2º—De no ser aceptado por el propietario, el respectivo avalúo, constituyase, sobre la finca anteriormente mencionada y descrita, un derecho de servidumbre, el cual se describe así:

El Instituto Costarricense de Electricidad establecerá un derecho de servidumbre sobre una franja de terreno; la longitud total sobre la línea del centro es de 366,32 metros y ancho de 30,00 metros para un área de afectación de 10.989,66 metros cuadrados. La línea de transmisión ingresa a la propiedad en la colindancia norte Elgo Río Cuarto S. A., y sale con la colindancia sur Corporación Monte de Piedra S. A.

El propietario deberá limitar el uso de esta franja. Por razones de seguridad y mantenimiento de la línea, no será posible, la construcción de casas de habitación, oficinas, comercios, instalaciones educativas, deportivas o agropecuarias, la siembra de caña de azúcar o cultivos similares que deban quemarse periódicamente. No podrán sembrarse cultivos anegados como arroz, permanencia de vegetación (árboles o cultivos), que en su desarrollo final se aproximen a cinco metros de los cables conductores más bajos, cuando estos se encuentren en condiciones de carga máxima o contingencia. Movimientos de tierra, que por su acumulación se eleven, o alteren el nivel natural del suelo. Almacenamiento de materiales inflamables o explosivos. Acumulación de materiales u otros objetos que se aproximen a cinco metros de los cables conductores más bajos.

Por razones de seguridad, en el caso de realizar excavaciones en la cercanía de la misma, antes deberá consultársele al ICE. Deberá permitir el acceso a funcionarios encargados de la construcción y mantenimiento de la obra. Todo con fundamento en la Ley N° 6313 del 4 de enero de 1979, citada.

3º—La servidumbre descrita se establecerán en favor de la finca del partido de Puntarenas, al Sistema Mecanizado, matrícula número ciento diecinueve mil cuatrocientos cuarenta y dos-cero cero cero, que es terreno de repastos. Sito: en el distrito primero del cantón noveno, de la provincia de Puntarenas. Mide: cincuenta mil setenta y ocho metros con cuarenta decímetros cuadrados, y linda: al norte y este, con calle pública; al sur y oeste, con la sucesión de Ana María Solís Barboza, tiene el plano catastrado número P-quinientos diez mil ochocientos sesenta y uno-mil novecientos noventa y ocho.

4º—Continúese con los trámites de rigor.

5º—Se declara firme el presente acuerdo, tomado en sesión N° 5754 del 12 de setiembre del 2006.

6º—Publíquese en el Diario Oficial.

San José, 12 de diciembre del 2006.—Lic. Andrea Campos Villalobos, Apoderada General Judicial.—1 vez.—(114862).

**ASUNTO:** Constitución de servidumbre sobre finca propiedad de Jesús Manuel Loaiza Sánchez y otros, para el Proyecto Mejoras en la Línea de Conducción a Planta de Guadalupe.

Junta Directiva del Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados.

**Considerando:**

I.—Que conforme lo solicitó la División de Acueducto Metropolitano, mediante documento DAM-2005-0034, es necesario constituir una servidumbre de acueducto y de paso de tubería de conducción con un área de 302,00 m<sup>2</sup>, plano levantado por el AyA bajo el archivo SJ-11-01-28S, servidumbre existente que es utilizada para interconectarse con la tubería instalada para el proyecto de Mejoras en la Línea de Conducción a Planta de Guadalupe.

II.—Que la finca afectada se encuentra inscrita en el Registro de Bienes Inmuebles, Partido de San José, inscrita al tomo 389, folio 004, asientos 8, 9 y 10, número 026981, que es terreno de caña, plátano y árboles frutales con una casa, ubicado en el cantón 11 Coronado, distrito 01 San Isidro, de la Provincia de San José, no consta en el registro plano inscrito, con un área de 1 747,24 m<sup>2</sup>, propiedad de los siguientes derechos: 001-Juan Sánchez Salazar, cédula Nº 1-093-771 (fallecido), 002-Antonio Sánchez Salazar, cédula Nº 1-101-9228 (fallecido), 003-Balvina Sánchez Salazar, cédula no consta en ningún registro, 004-Jesús Manuel Loaiza Sánchez, cédula Nº 1-266-803, 005-José María Sánchez Salazar, cédula Nº 1-063-1657, 006-Landelina Alvarado Salazar, cédula Nº 1-118-6371 y 007-Adelina Sánchez Salazar, cédula Nº 1-453-287 (fallecida).

III.—Que el Departamento de Avalúos, mediante oficio Nº DJ-BI-2005-012 del 22 de febrero del 2005, valoró la servidumbre de la siguiente manera:

Avalúo de la servidumbre: Se fija un valor unitario de ¢10.000,00 por metro cuadrado, el valor de la franja ocupada por la servidumbre, es de ¢3.020.000,00, la cual tiene una longitud de 50,81 metros, y un ancho promedio de 5,94 metros, para un área total de 302,00 m<sup>2</sup>, al ser la servidumbre de tipo subterránea y de paso los derechos cedidos a la servidumbre es un 45% del valor de la franja, por lo que el valor de los derechos cedidos es de ¢1.359.000,00.

Daños al remanente: Por los daños al remanente ocasionados al resto de la finca se determina un valor de ¢587.088,00.

Por tanto: Se fijan los siguientes valores:

Valor de los derechos cedidos a la servidumbre:	¢1.359.000,00
Valor de los daños al remanente:	¢587.088,00
Total de indemnización:	¢1.946.088,00

IV.—Que la adquisición de la servidumbre señalada, es de evidente interés público, para el cumplimiento de los fines institucionales. Por

Con fundamento en los artículos 45 y 50 de la Constitución Política y la Ley Constitutiva de AyA, Ley Nº 6313 de Adquisiciones, Expropiaciones y Constitución de Servidumbres, aplicable a AyA, por mandato de la Ley Nº 6622, Ley de Expropiaciones Nº 7495, se acuerda:

1º—Declarar de utilidad pública y necesidad social la adquisición de un derecho de servidumbre subterránea y de paso de tubería, conforme al plano levantado por el AyA Nº SJ-11-01-28S, con una longitud de 50,81 metros y un ancho promedio de 5,94 metros, para un área de 302,00 m<sup>2</sup>, con rumbo de suroeste a noreste, y es indispensable para los trabajos que se realizan en el Proyecto de Mejoras en la Línea de Conducción a Planta de Guadalupe.

2º—Que el terreno de interés de AyA es parte de la finca inscrita en el Registro de Bienes Inmuebles Partido de San José, inscrita al tomo 389, folio 004, asientos 8, 9 y 10, número 026981, que es terreno de caña, plátano y árboles frutales con una casa, ubicado en el cantón 11 Coronado, distrito 01 San Isidro, de la Provincia de San José, no consta en el registro plano inscrito, con un área de 1 747,24 m<sup>2</sup>, propiedad de los siguientes derechos: 001-Juan Sánchez Salazar, cédula Nº 1-093-771 (fallecido), 002-Antonio Sánchez Salazar, cédula Nº 1-101-9228 (fallecido), 003-Balvina Sánchez Salazar, cédula no consta en ningún registro, 004-Jesús Manuel Loaiza Sánchez, cédula Nº 1-266-803, 005-José María Sánchez Salazar, cédula Nº 1-063-1657, 006-Landelina Alvarado Salazar, cédula Nº 1-118-6371 y 007-Adelina Sánchez Salazar, cédula Nº 1-453-287 (fallecida).

3º—Aprobar el avalúo DJ-BI-2005-012 del 22 de febrero del 2005 rendido por el Departamento de Avalúos, en la suma de ¢1.946.088,00 (un millón novecientos cuarenta y seis mil ochenta y ocho colones).

4º—Autorizar a los apoderados del Instituto, para que realicen las diligencias necesarias a fin de expropiar en vía judicial en virtud de que existe impedimento legal para gestionarlo administrativamente, ya que tres de los propietarios están fallecidos.

5º—Autorizar a los notarios de la Institución para que realicen las diligencias necesarias a fin de inscribir a nombre de AyA, el terreno en el Registro Público.

Notifíquese. Comuníquese.

Acuerdo firme.

Lic. Rosa María Martínez Guillén , Secretaria de Actas.—1 vez.—  
(Solicitud Nº 23056).—C-35665.—(54999).

## VALORACION DE SERVIDUMBRE POR INSTITUCION ESTATAL

AyA

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

#### 1- FINCA EN ESTADO ORIGINAL

- a) Area de la finca total que va a ser afectada por la servidumbre 1.747,24 m<sup>2</sup>.
- b) Valor por metro cuadrado ¢ 10.000,00
- c) Area de la franja para la servidumbre 302,00 m<sup>2</sup> (longitud 50,81 m. x 5,94 m. de ancho)
- d) Valor de la finca -ANTES-

$$1.747,24 \text{ m}^2 \times \text{¢ } 10.000,00 / \text{m}^2 = \text{¢ } 17.472.400,00$$

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

El coeficiente no aparece en el avalúo administrativo.

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

Area de la franja 302,00 m<sup>2</sup> (5,94 m. de ancho x 50,81 m. de largo).

Valor por metro cuadrado de la franja ¢ 10.000,00 (fijado por la Institución Estatal).

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

Valor total de la franja (servidumbre)

¢ 302,00 m<sup>2</sup> x ¢ 10.000,00 / m<sup>2</sup> x 0,45 =

**¢ 1.359.000,00 -A PAGAR-**

### **3- VALOR DE LA FINCA AFECTADA POR LA SERVIDUMBRE (DESPUES)**

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

-  $1.445,24 \text{ m}^2 \times \text{€} 10.000,00 / \text{m}^2 \times 0,90 = \text{€} 13.007.160,00$

-Valor del área de la servidumbre

$302,00 \times \text{€} 10.000,00 / \text{m}^2 \times 0,55 = \underline{\text{€} 1.661.160,00}$   
 $\text{€} 14.668.160,00$

Valor del área de la servidumbre

-Avalúo Administrativo- =  $\text{€} 1.359.000,00$  SE PAGA

Valor total de la finca al ser afectada  
por la servidumbre =  **$\text{€} 16.027.160,00$**

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

Valor de la finca en su estado original (ANTES) = ₡ 17.472.400,00

Valor de la finca con la servidumbre (DESPUES) = ₡ 16.027.160,00

DIFERENCIA (DAÑO AL REMANENTE) = ₡ **1.445.240,00**

**SE LE PAGÓ ₡ 587.088,00**

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

La finca presenta después del análisis una pérdida de valor de ¢ 1.445.240,00 y se le pagó solo ¢ 587.088,00; por parte del Estado, al aplicarle una ecuación empírica.

El valor de la finca quedó afectado en ¢ 858.152,00 y aquí cabe preguntarse, ¿Qué midió la fórmula utilizada?

¿Es justo que el propietario de la finca se 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 DEBE utilizar una fórmula empírica 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.

**INSTITUTO COSTARRICENSE DE ACUEDUCTOS  
Y ALCANTARILLADOS**

Nº 2004-856

**ASUNTO:** Adquisición, mediante trámite de expropiación, de lote propiedad de la señora Nuria Agüero Mora, en el cual existe construido un tanque de almacenamiento y distribución para el Acueducto de Barbacoas de Puriscal.

**Resultando:**

1º—Que en atención al reclamo presentado por el señor Geovanny Agüero Mora, en su carácter de apoderado especial de la señora Nuria Agüero Mora, y mediante informe técnico de la Región Central Oeste, oficio N° CO-OM-2004-615, de fecha 16 de agosto del 2004, es necesario adquirir la totalidad de la finca propiedad de la señora Nuria Agüero, con un área de 942,51 metros cuadrados, en la cual existe construido un tanque de almacenamiento y distribución para el Acueducto de Barbacoas de Puriscal.

2º—Que la finca afectada se encuentra inscrita en el partido de San José, Folio Real matrícula N° 433939-000, propiedad de Nuria Agüero Mora, cédula de identidad N° 1-428-151.

3º—Que mediante voto de la Sala Constitucional N° 2004-07045, por recurso de amparo presentado por el apoderado de la señora Nuria Agüero, se obliga al AyA, a concluir con el trámite expropiatorio e indemnizar a la propietaria en un plazo de tres meses contados a partir de la notificación, sea la última el día 14 de octubre del presente año.

4º—Que en virtud de lo anterior el Departamento de Avalúos, procedió a valorar el terreno en mención y mediante oficio N° DJ-BI-A-2004-058 del 10 de noviembre del 2004, valoró el inmueble de la siguiente manera:

**AVALÚO DEL TERRENO:**

Se fija un valor unitario de ₡10.000,00 por metro cuadrado, como precio del terreno en esa zona, por lo que al tener el lote un área de 942,51 metros cuadrados, el valor del terreno es la suma de ₡9.452.100,00. Por tanto, se fijan los siguientes valores:

Valor del terreno:	₡9.452.100,00
Total de Indemnización:	₡9.452.100,00

5º—Que la adquisición señalada, es de evidente interés público para el cumplimiento de los fines institucionales. **Por tanto:**

Con fundamento en el artículo 45 y 50 de la Constitución Política; la Ley Constitutiva de AyA, Ley N° 6313 de Adquisiciones, Expropiaciones y Constitución de Servidumbres, aplicable a AyA, y mandato de la Ley N° 6622.

**SE ACUERDA:**

1º—Declarar de utilidad pública y necesidad social la adquisición del terreno, conforme al plano levantado por el Departamento Topografía del A y A, archivo N° SJ-04-03-06, con un área de 942,51 metros cuadrados en el que se encuentra construido un tanque de almacenamiento y distribución para el Proyecto de Acueducto Barbacoas de Puriscal, sobre la finca inscrita en el partido de San José, Folio Real matrícula N° 433939-000, propiedad de Nuria Agüero Mora

2º—Aprobar el avalúo rendido por el Departamento de Avalúos mediante oficio N° DJ-BI-A-2004-058 de fecha 10 de noviembre del 2004 en la suma de ₡9.452.100,00 (nueve millones cuatrocientos cincuenta mil cien colones exactos).

3º—Autorizar a los apoderados del Instituto, para que realicen diligencias necesarias a fin de expropiar en vía administrativa o judicial en caso de negativa del afectado a aceptar el precio fijado administrativamente o de que exista algún impedimento legal que obligue a la Institución a acudir a la vía judicial.

4º—Autorizar, a los notarios de la Institución para que realicen diligencias necesarias a fin de inscribir a nombre de AyA, el terreno en el Registro Público.

5º—Instruir a la Administración que tramite el catastro y visado lote. Comuníquese. Notifíquese. Acuerdo firme.

Acuerdo N° 2004-856, adoptado por la Junta Directiva del Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados, en el inciso a), del artículo 7º, de la sesión ordinaria N° 2004-086, celebrada el 8 de diciembre de 2004.

San José, 16 de diciembre del 2004.—Lic. Rosa María Martí Guillén, Secretaria de Actas.—1 vez.—(Solicitud N° 40610).—26355.—(98899).

**INSTITUTO COSTARRICENSE DE ACUEDUCTOS  
Y ALCANTARILLADOS**

Nº 2005-509

ASUNTO: Adquisición, mediante trámite de expropiación, de terreno propiedad de la señora Aída González Herrera, para el Acueducto de La Guácima, Alajuela.

Junta Directiva del Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados.

**Considerando:**

I.—Que conforme lo solicitó la Región Central Oeste, mediante documento CO-OM-2005-444 de fecha 11 de mayo del 2005, es necesario adquirir el terreno con un área de 6 988,96 metros cuadrados, plano catastrado A-0984580-2005, donde existen cinco captaciones y líneas de conducción en uso por el AyA, necesaria para Proyecto de Acueducto de La Guácima de Alajuela.

II.—Que la finca afectada está inscrita en el Partido de Alajuela, del Registro Público al tomo 1705, folio 211, asiento 1, finca Nº 122515, con plano catastrado A-0984580-2005, propiedad de Aída González Herrera.

III.—Que el Departamento de Topografía realizó un levantamiento y verificó las características del plano catastrado Nº A-984580-2005 y mediante documento Nº EyP-2005-451 indica “....se pudo comprobar que los planos catastrados Nos. A-984580-2005 y A-984581-2005, pueden ser utilizados para formalizar la compra de ambos bienes inmuebles”.

IV.—Que el Departamento de Avalúos, mediante oficio Nº DJ-BI-A-2005-026 del 17 de mayo del 2005, valoró el lote así:

A. Avalúo de terreno: Se fija un valor unitario de ¢4.950,00, por metro cuadrado como precio del terreno en esa zona, por lo que al tener la finca un área de 6 988,96 metros cuadrados, el valor del terreno es de ¢34.595.352,00. Por tanto: El valor del terreno se fija en ¢34.595.352,00.

B. Avalúo de las obras realizadas por el propietario. El predio está delimitado por una cerca de púas en los costados este, oeste y sur, con una longitud estimada de 303,90 metros lineales. Se estima el valor de la cerca de púas en ¢745.868,00. *VRN & VNR*

C. Valor del plano catastrado. De acuerdo al inciso 1) del artículo 22 de la Ley de Expropiaciones, se reconocerá el pago del plano catastrado A-984580-2005 en virtud de haber sido aportado el mismo por el propietario del bien, lo cual se constituye en un elemento susceptible de indemnización.

Se calcula el costo del plano catastrado mediante la siguiente fórmula: Fórmula  $Y=160 \times I \times V \text{ m}^2$

**Donde:**

$Y$ = Tarifa base del servicio profesional

$I$ = Índice Inflacionario

$m^2$ =Área en metros cuadrados

(14.39)

(6 988,96 m<sup>2</sup>)

Por tanto:  $Y=160 \times 14.39 \sqrt{6 988,96}$

$Y= ¢192.481,00$

Valor del plano catastrado: ¢192.481,00

Por tanto: Se fijan los siguientes valores:

Valor del lote: ¢34.595.352,00

Valor de las obras realizadas por el propietario: ¢745.868,00

Valor del plano catastrado: ¢192.481,00

Total de Indemnización: ¢35.533.701,00

V.—Que la adquisición señalada, es de evidente interés público, para el cumplimiento de los fines institucionales. **Por tanto:**

Con fundamento en los artículos 45 y 50 de la Constitución Política y la Ley Constitutiva de AyA, Ley de Aguas, artículo 7º de Ley de Caminos Públicos, Ley Nº 6313 de Adquisiciones, Expropiaciones y Constitución de Servidumbres, aplicable a AyA, por mandato de la Ley Nº 6622, Ley de Expropiaciones Nº 7495, se acuerda:

1º—Declarar de utilidad pública y necesidad social la adquisición de un terreno, conforme al plano catastrado Nº A-0984580-2005, con un área de 6 988,96 metros cuadrados donde existen cinco captaciones y líneas de conducción en uso por el AyA, necesaria para Proyecto de Acueducto de La Guácima de Alajuela, inscrita en el Partido de Alajuela, del Registro Público al tomo 1705, folio 211, asiento 1, número de finca 122515, con plano catastrado A-0984580-2005, propiedad de Aída González Herrera, cédula de identidad número 2-070-8331 (fallecida).

2º—Aprobar el avalúo DJ-BI-A-2005-026 del 17-05-2005 rendido por el Departamento de Avalúos, en la suma de ¢35.533.701,00 (treinta y cinco millones quinientos treinta y tres mil setecientos un colones exactos).

3º—Autorizar a los apoderados del Instituto, para que realicen las diligencias necesarias a fin de expropiar en vía administrativa o judicial, en caso de negativa del afectado a aceptar el precio fijado administrativamente o de que exista algún impedimento legal que obligue a la Institución a acudir a la vía judicial.

4º—Autorizar, a los notarios de la Institución para que realicen las diligencias necesarias a fin de inscribir a nombre de AyA, el terreno en el Registro Público.

Publíquese en el Diario Oficial *La Gaceta*. Comuníquese.

Acuerdo firme.

Lic. Rosa María Martínez Guillén, Secretaria de Actas.—1 vez.—  
(Solicitud Nº 23056).—C-34785.—(54996).

## TITULO IV

### SERVIDUMBRES

#### CAPITULO I

##### *Disposiciones generales*

*Artículo 370.* - Las servidumbres no pueden imponerse en favor ni a cargo de una persona, sino solamente en favor de un fundo o a cargo de él.

V. art. 459 y 461.

*Artículo 371.* - Las servidumbres son inseparables del fundo a que activa o pasivamente pertenecen.

*Artículo 372.* - Las servidumbres son indivisibles. Si el fundo sirviente se divide entre dos o más dueños, la servidumbre no se modifica, y cada uno de ellos tiene que tolerarla en la parte que le corresponde. Si el predio dominante es el que se divide, cada uno de los nuevos dueños gozará de la servidumbre, pero sin aumentar el gravamen al predio sirviente.

V. art. 415.

*Artículo 373.* - El dueño del predio sirviente no puede disminuir, ni hacer más incómoda para el predio dominante, la servidumbre con que está gravado el suyo; pero respecto del modo de la servidumbre, puede hacer a su costa cualquier variación que no perjudique los derechos del predio dominante.

*Artículo 374.* - El que tiene derecho a una servidumbre, lo tiene igualmente a los medios necesarios para ejercerla, y puede hacer todas las obras indispensables para ese objeto, pero a su costa, si no se ha estipulado lo contrario; y aun cuando el dueño del predio sirviente se haya obligado a hacer las obras y reparaciones, podrá exonerarse de esa obligación, abandonando la parte del predio en que existen o deben hacerse dichas obras.

*Artículo 375.* - La extensión de las servidumbres se determina por el título.

## CAPITULO II

### *De la constitución y extinción de las servidumbres*

*Artículo 376.* - Los predios todos se presumen libres hasta que se pruebe la constitución de la servidumbre.

*Artículo 377.* - El propietario de un fundo no puede constituir servidumbre alguna sobre éste, sino en cuanto ella no perjudique los derechos de aquel a cuyo favor esté limitada de algún modo su propiedad.

*Artículo 378.* - Las servidumbres que son continuas y aparentes a la vez, pueden constituirse por convenio, por última voluntad o por el simple uso del uno y paciencia del otro.

*Artículo 379.* - Las servidumbres discontinuas de toda clase y las continuas no aparentes, sólo pueden constituirse por convenio o por última voluntad. La posesión, aun la inmemorial, no basta para establecerlas.

V. arts. 279 y 308.

*Artículo 380.* - La existencia de un signo aparente de servidumbre continua entre dos predios, establecido por el propietario de ambos, basta para que la servidumbre continúe activa o pasivamente, a no ser que al tiempo de separarse la propiedad de los dos predios, se exprese lo contrario en el título de la enajenación de cualquiera de ellos.

*Artículo 381.* - Las servidumbres se extinguieren:

1º— Por la resolución del derecho del que ha constituido la servidumbre.

V. arts. 849 y 1034.

2º— Por la llegada del día o el cumplimiento de la condición, si fue constituida por determinado tiempo o bajo condición.

V. arts. 678, 773 y sigs.

3º— Por la confusión, o sea la reunión perfecta e irreversible de ambos predios en manos de un solo dueño.

V. arts. 826 y 829.

4º— Por remisión o renuncia del dueño del predio dominante.

V. arts. 821 y 822.

5º— Por el no uso durante el tiempo necesario para prescribir.

V. arts. 852, 861, 865 a 868.

6º— Por venir los predios a tal estado que no puede usarse de la servidumbre; pero ésta revivirá desde que deje de existir la imposibilidad, con tal que esto suceda antes de vencerse el término de la prescripción.

V. arts. 830 y sigs.

*Artículo 382.* - Se puede adquirir y perder por prescripción un modo particular de ejercer la servidumbre, en los mismos términos que puede adquirirse o perderse la servidumbre.

V. art. 385 y título anterior.

*Disposiciones generales*

*Artículo 383.* - La propiedad privada sobre inmuebles está sujeta ciertas cargas u obligaciones que la ley le impone en favor de los predios vecinos, o por motivos de pública utilidad.

. art. 263 y 276.

*Artículo 384.* - Las obligaciones a causa de utilidad pública, se rigen por los reglamentos especiales. También se rigen por leyes especiales las que se refieren al ramo de aguas, aunque se establezcan en interés o beneficio directo de particulares.

. arts. 263 y 276.

*Artículo 385.* - Lo dispuesto en el título de servidumbre se aplicará a las limitaciones de la propiedad impuestas por la ley, en tanto no se oponga a las prescripciones especiales sobre dichas cargas.

. arts. 370 y sigs.

## CAPITULO II

V. arts. 303 y 304.

### *De la medianería*

*Artículo 386.* - La pared que sirve de separación entre edificios, patios o jardines, y las cercas, zanjas o acequias abiertas que haya entre diversos predios se presumen medianeras, si no hay títulos o señal que demuestre lo contrario.

*Artículo 387.* - Hay signo contrario a la medianería:

1º— Cuando sólo de un lado de la pared hay edificio o ventanas.

2º— Cuando conocidamente toda la pared, cerca, zanja o acequia, está hecha sobre el terreno de una de las fincas.

3º— Cuando las cercas que encierran completamente una heredad, son de distinta especie de las que tienen las heredades vecinas en los otros lados no contiguos.

4º— Cuando la tierra o broza sacada de la zanja o acequia para abrirla o limpiarla, se halla sólo de un lado, a menos que la inclinación del terreno lo hubiere exigido así.

En todos estos casos se presume que la propiedad de la pared, cerca, acequia o zanja pertenece exclusivamente al dueño de la finca que tiene a su favor estos signos exteriores.

*Artículo 388.* - La reconstrucción y las reparaciones de la pared, cerca, zanja o acequia medianera son de cargo de los que a ella tienen derecho, proporcionalmente a lo que a cada uno corresponda.

V. art. 303.

*Artículo 389.* - Todo copropietario puede edificar junto a una pared medianera, y hacer descansar en ella tirantes o carreras, cogiendo todo el grueso de la pared menos un decímetro; pero queda al vecino el derecho de hacer descabezar el tirante hasta reducirlo a media pared, cuando le convenga apoyar otra construcción en el mismo lugar.

*Artículo 390.* - Todo copropietario puede hacer levantar la pared medianera hasta donde lo permitan los reglamentos generales o locales; pero debe pagar él solo el gasto de la mayor altura, e indemnizar al vecino cualquier perjuicio que le ocasione.

*Artículo 391.* - Si la pared medianera no se hallare en estado de sufrir la mayor altura, el que quisiere levantarla deberá reedificarla enteramente a sus expensas, y lo que exceda de espesor deberá tomarse de su lado.

*Artículo 392.* - El vecino que no ha contribuido a la mayor altura, puede adquirir la medianería en ella, pagando la mitad del suelo que ocupe el mayor espesor y la mitad de lo que haya costado.

*Artículo 393.* - Sin consentimiento del otro, ninguno de los vecinos puede hacer excavación en el cuerpo de una pared medianera ni apoyar ni arrimar obras, ni hacer cosa alguna que perjudique los derechos del condeño.

*Artículo 394.* - Si uno de los dueños de la cerca, zanja o acequia medianeras lo exige, el cuidado y la conservación de la divisoria común podrán repartirse proporcionalmente entre los propietarios, según la extensión de ella.

### CAPITULO III

#### *De la obligación del paso*

*Artículo 395.* - El propietario de un predio enclavado entre otros ajenos, sin salida o sin salida bastante a la vía pública, tiene derecho de exigir paso por los predios vecinos para la explotación del suyo, pagando el valor del terreno necesario y de todo otro perjuicio.

*Artículo 396.* - El dueño del terreno a quien se exija el paso podrá oponerse, por ser posible establecer el paso sobre otro predio, con iguales ventajas para el que lo solicita, y menores inconvenientes para el que haya de concederlo.

*Artículo 397.* - El dueño del predio que ha de sufrir el paso, tiene derecho a señalar el lugar por donde éste deba verificarse. Si el demandante no lo acepta, hará la designación el juez, procurando conciliar los intereses de los dos predios.

*Artículo 398.* - El ancho del paso será el que baste a las necesidades del demandante, a juicio del juez, no pudiendo exceder de seis ni bajar de dos metros, sino por convenio de los interesados.

*Artículo 399.* - Si obtenido el derecho de paso en conformidad con los artículos precedentes, deja de ser indispensable para el predio enclavado porque el dueño adquiera acceso cómodo al camino, el obligado a dar el paso tendrá derecho a pedir que se le

exonere de la obligación, restituyendo lo que al establecerse se hubiere pagado por el valor del terreno.

*Artículo 400.* - Si se vende o permuta alguna parte de un predio, o si se adjudica cualquiera de los que lo poseían en común, y esa parte queda enclavada, se considerará concedido a favor de ella el derecho de paso sin indemnización alguna.

#### CAPITULO IV

##### *De otras varias cargas y limitaciones*

*Artículo 401.* - Están obligados los vecinos a dar pega de sus casas, tanto en las paredes y balcones como en las cumbreñas.

*Artículo 402.* - Siempre que para prevenir la ruina de un edificio o para evitar otros daños de consideración, fuere indispensable formar andamios en el predio vecino, o estorbar o molestar en algo los derechos del poseedor, es obligado éste a permitirlo, con tal que las obras, en cuanto puedan molestarle, se reduzcan a lo estrictamente necesario, y que, llenado el objeto, se restituyan las cosas a su estado anterior, a costa del dueño de las obras, quien además debe indemnizar los perjuicios que con ellas hubiere ocasionado.

*Artículo 403.* - Nadie puede plantar árboles cerca de la heredad ajena, sino a distancia de cinco metros de la línea divisoria, si la plantación se hace de árboles grandes, y de dos metros, si la plantación es de arbustos o árboles pequeños.

*Artículo 404.* - Si las ramas de algunos árboles se extienden sobre la heredad, jardines o patios vecinos, el dueño de éstos tendrá derecho a exigir que se corten, en cuanto se extiendan sobre sus propiedades; y si fueren las raíces de los árboles vecinos las que se extienden en el suelo de otro, aquel en cuyo suelo se introducen podrá cortarlas dentro de su propiedad por sí mismo.

*Artículo 405.* - Nadie puede construir cerca de una pared ajena o medianera, pozos, cloacas, acueductos, hornos, fraguas, chimeneas, establos, depósitos de materias corrosivas, máquinas de vapor u otras fábricas destinadas a usos que puedan ser peligrosos o nocivos, sin guardar la distancia ni hacer las obras necesarias para que de este hecho no resulte perjuicio a la pared.

*Artículo 406.* - El dueño de pared divisoria no medianera puede abrir ventanas y claraboyas, con tal que estén guarnecidas por

Libro II

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 menos.

*(Así reformado por ley N° 1352 de 14 de junio de 1951).*

*Artículo 407.* - No pueden abrirse ventanas ni balcones que den vista a las habitaciones, patios o corrales del predio vecino, a menos que intervenga una distancia de tres metros.

*Artículo 408.* - La distancia se medirá entre el plano vertical de la línea más sobresaliente de la ventana o balcón, y el plano vertical de la línea divisoria de los dos predios, en el punto en que dichas líneas se estrechen más, si no son paralelas

**SERVIDUMBRE**—Derecho en predio ajeno que limita el dominio en éste y que está constituido en favor de las necesidades de otra finca

perteneciente a distinto propietario, o de quien no es dueño de la gravada.

easement, right of way, servitude.

**SERVIDUMBRE AEREA**—El derecho de usar el espacio a una distancia determinada por encima de la superficie de la tierra: como para líneas de fuerza, navegación aérea y derechos aéreos.

—Véase derechos de espacio aéreo.

overhead easement.

**SERVIDUMBRE AFIRMATIVA**—Véase servidumbre positiva.

affirmative easement.

**SERVIDUMBRE APARENTE**—La que muestra su existencia por un signo externo.

—Véase servidumbre no aparente.

apparent easement.

**SERVIDUMBRE CONTINUA**—La que para ejercitarse siempre no requiere acto del hombre.

—Véase servidumbre discontinua.

continuous or continuing easement.

**SERVIDUMBRE CONVENCIONAL**—La que tiene su origen en un contrato. Admite el reconocimiento de la iniciada unilateralmente, que así no precisa el transcurso del lapso para prescribir.

—Véase servidumbre legal.

contractual easement.

**SERVIDUMBRE DE ABREVADERO**—La que grava un predio adonde los ganados de otro van a beber.

cattle crossing a right of way.

**SERVIDUMBRE DE ACCESO**—Véase servidumbre de tránsito.

easement of access.

**SERVIDUMBRE DE ACUEDUCTO**—La que grava un predio por donde pasa una conducción de aguas.

aqueduct right of way.

**SERVIDUMBRE DE AGUAS**—La que obliga al predio inferior a recibir las provenientes de predios superiores, o que obliga a un predio a recibir las aguas de otro.

water rights.

**SERVIDUMBRE DE CAMINO DE SIRGA**—Véase camino de sirga.

sirga's way easement, towing right of way.

**SERVIDUMBRE DE CANALON**—La de desague proveniente de tejado o techo vecino.

drip easement.

**SERVIDUMBRE DE DEMARCACION**—Véase servidumbre de medianería.

party wall or fence easement.

**SERVIDUMBRE DE DERECHO**—Véase servidumbre legal.

legal easement.

**SERVIDUMBRE DE DRENAJE**—Véase servidumbre de aguas.

drainage right of way.

**SERVIDUMBRE DE HECHO**—La establecida arbitrariamente; la constituida sin título pre-establecido; la de que se está gozando a pesar de no haber sido constituida previamente.

de facto easement.

**SERVIDUMBRE DE INUNDACION**—El derecho, poder, privilegio y servidumbre perpetua de inundar y sumergir las tierras afectadas, reservándose, sin embargo, al dueño en propiedad de las tierras todos aquellos derechos y privilegios que pueden ser usados y disfrutados sin interferir ni recortar los derechos otorgados en la servidumbre de inundación. Puede ser permanente u ocasional.

flowage easement.

**SERVIDUMBRE DE LINEA DE VISIBILIDAD**—Una servidumbre otorgada para la protección de una línea de visión que usualmente prohíbe la construcción o crecimiento natural que pudiera obstruir la visibilidad de una propiedad al tráfico vehicular que se acerca a la misma.

—Véase línea de visibilidad.

sight line easement.

**SERVIDUMBRE DE LUCES**—Aquella que limita la construcción o altura de un edificio para dejar libre paso de la luz a otra finca inmediata, sin permitir la vista desde ésta.

light servitude, light easement.

**SERVIDUMBRE DE MEDIANERIA**—Es aquella en virtud de la cual los dueños de los predios vecinos que tienen paredes, fosas o cercas

divisorias comunes están sujetos a determinadas obligaciones en cuanto a su mantenimiento y uso.  
*servitude of party walls and fences.*

**SERVIDUMBRE DE "NON ALTIUS TOLLENDI"**—Aquella que impone la obligación de no edificar más allá de cierta altura.  
*"non altius tollendi" easement.*

**SERVIDUMBRE DE PAISAJE**—Una restricción impuesta al uso de la propiedad del otorgante con el fin de preservar el estado natural del atractivo escénico e histórico de las tierras adyacentes del concesionario, usualmente el municipio, la ciudad o el Estado. En la escritura de otorgamiento, el otorgante conviene en abstenerse de construir cualquier estructura de propaganda o cualquier estructura nueva o la alteración de cualquier estructura existente sin el consentimiento del concesionario.

*scenic easement.*

**SERVIDUMBRE DE PARADA**—Es la que se impone sobre las márgenes de un río para construir en ellas una obra que levante el nivel de las aguas, las detenga o reparta. El Código Civil español, se refiere a ella cuando expresa que, el que para dar riego a su heredad o mejorarla, necesite construir parada o partidor en el cauce por donde haya de recibir el agua, podrá exigir que los dueños de las márgenes permitan su construcción, previo abono de daños y perjuicios, incluso los que se originen de la nueva servidumbre a dichos dueños y a los demás regantes.

—También conocida con la denominación de servidumbre de estribo de presa o servidumbre de partidor.

*dam construction easement.*

**SERVIDUMBRE DE PASO**—La que da derecho a entrar en una finca no lindante con camino público.

—Véase servidumbre de tránsito, derecho de acceso.

*right of way.*

**SERVIDUMBRE DE PASTO**—La que permite al ganado pastar en predios ajenos.

*pasturage easement.*

**SERVIDUMBRE DE SACA DE AGUA**—La que autoriza para proveerse de este líquido en fuente, pozo u otro manantial o curso en predio ajeno.

*hydraulic servitude.*

**SERVIDUMBRE DE SIRGA**—Véase camino de sirga.  
*hauling easement.*

**SERVIDUMBRE DE SUBSUELO**—El derecho de usar la tierra a una distancia designada por debajo de la superficie del terreno; como para oleoductos, circuitos y cables eléctricos y telefónicos.

*subsurface easement.*

**SERVIDUMBRE DE SUPERFICIE**—El derecho de usar sólo la superficie de la tierra; como para servidumbre de acceso, de inundación o de paso.

*surface easement.*

**SERVIDUMBRE DE TALUD**—Una servidumbre establecida para permitir los cortes o rellenos de construcción de carretera.

*slope easement.*

**SERVIDUMBRE DE TRANSITO**—La que se constituye sobre un terreno ajeno o pro indiviso para dar acceso desde una vía pública a predios con frente a él.

—Véase servidumbre de paso, derecho de acceso.

*right of way.*

**SERVIDUMBRE DE UTILIDAD PUBLICA**—Véase servidumbre legal.

*public utility easement.*

**SERVIDUMBRE DE VIA**—Véase servidumbre de paso.

*right of way.*

**SERVIDUMBRE DE VISIBILIDAD**—Un derecho que prohíbe el uso de tierras dentro del área de servidumbre en cualquier manera que obstruya la vista de algún área u objeto distantes.

*line-of-sight easement.*

**SERVIDUMBRE DE VISTAS**—En su manifestación negativa, la que prohíbe a un propietario la apertura de huecos con vistas directas u oblícuas a menor distancia que la permitida por la Ley. En lo positivo, la que el dueño de un predio le permite sobre finca vecina abrir y mantener vistas a distancia menor que la legal.

*servitude of view.*

**SERVIDUMBRE DISCONTINUA**—La usada a intervalos y que por ello requiere acto humano; como la de paso o saca de agua.

—Véase servidumbre continua,  
discontinuous or intermittent easement.

**SERVIDUMBRE FORZOSA**—Aquella al otorgamiento de la cual puede ser legítimamente compelido el dueño del predio sirviente.  
obligatory easement.

**SERVIDUMBRE NATURAL**—La derivada de la situación de los lugares; como la de recibir aguas los predios inferiores.  
natural servitude.

**SERVIDUMBRE PUBLICA**—La que está constituida para el uso general o de indeterminada colectividad de personas.  
public easement.

**SERVIDUMBRE LEGAL**—La establecida por ministerio de la Ley ante necesidades de los predios o por indudable utilidad pública; tales como las de paso, medianería, desagüe, distancias entre construcciones o plantaciones, la de salvamento o aéreas, entre muchas. Se contrapone a servidumbre convencional.  
legal easement.

**SERVIDUMBRE NO APARENTE**—La que, existiendo, carece de signos visibles; la que no se conoce por una señal exterior.

**SERVIDUMBRE "NON EDIFICANDI"**—La que consiste en la obligación de no construir en un fundo, a favor de otro, que así conserva vistas y luces mayores.  
"non edificandi" easement.

**SERVIDUMBRE NEGATIVA**—La que prohíbe ejercitar derechos al dueño del predio sirviente.

—Véase servidumbre positiva.  
negative easement.

**SERVIDUMBRE PARA CARRETERA (E.U.A.)**—Un derecho otorgado, o tomado, para la construcción, mantenimiento y operación de una carretera. De ordinario, en el caso de una vía pública, los propietarios de las tierras colindantes se consideran como poseyendo el dominio absoluto hasta la línea central del derecho de paso.  
highway easement.

**SERVIDUMBRE PARA OLEODUCTO**—El derecho de construir, operar y mantener un oleoducto o gasducto para la transmisión de líqui-

dos, gases o cualquier cosa que puede ser transmitido en dicho conducto, por sobre las tierras de terceros dentro de límites geográficos establecidos. La redacción de la servidumbre determinará la extensión de los derechos otorgados.  
pipeline easement.

**SERVIDUMBRE PARA PLANTAR**—Un área de tierra, cuyo uso y control es obtenido por medio de derechos de servidumbre para establecer y mantener el crecimiento de las plantas con fines de seguridad y embellecimiento.  
planting easement.

**SERVIDUMBRE PARA TUBERIA DE AGUA**—Una servidumbre para la construcción, mantenimiento y operación de una tubería para el suministro de agua.  
water line easement.

**SERVIDUMBRE PARA TUBERIAS DE CLOACAS**—Una servidumbre para la construcción, mantenimiento y operación de una tubería para la disposición de las aguas negras.  
sewer line easement.

**SERVIDUMBRE PARA UNA LINEA DE POSTES**—Una servidumbre para la construcción, mantenimiento y operación de una línea de postes, usualmente para la transmisión de fuerza eléctrica.  
pole line easement.

**SERVIDUMBRE PERSONAL**—La que se constituye para utilidad de una persona determinada, sin dependencia de la propiedad o posesión de un inmueble y que acaba con el derecho o la vida del titular.  
easement in gross, personal servitude.

**SERVIDUMBRE POSITIVA**—La que impone al dueño del predio sirviente ejecutar actos o permitir los del dueño del predio dominante.  
—Véase servidumbre negativa.

positive or affirmative servitude.

**SERVIDUMBRE PREDIAL**—Véase servidumbre real.  
appurtenant easement, real or predial servitude.

**SERVIDUMBRE REAL**—En lo inmobiliario, la figura habitual en estos gravámenes; por cuanto se constituye sobre un predio, el sirviente a favor de otro, el dominante. De acuerdo con la naturaleza de las

---

598 SERVIDUMBRE RURAL

fincas; sus modalidades difieren; pero giran en torno de las dos especies capitales de las servidumbres rústicas y de las urbanas.

**real or predial servitude.**

**SERVIDUMBRE RURAL**—La que recae sobre un predio rural. A este grupo, opuesto al de servidumbre urbana, pertenecen las servidumbres de paso en sus distintas especies; a pie, con ganado o vehículos, las de acueducto y la de abrevadero, la de pastos y la de extraer materiales para la construcción.

—También llamada servidumbre rústica.

—Véase servidumbre urbana.

**rural servitude.**

**SERVIDUMBRE URBANA**—Aquella que afecta a un predio urbano. Es la especie contraria a la servidumbre rural y en esta se incluyen las servidumbres de luces y vistas, la de apoyar la construcción propia en la ajena, la de desagüe y la de no edificar o no hacerlo a más de cierta altura.

**urban servitude.**

**SERVIDUMBRE VISIBLE**—Véase servidumbre aparente.

**tangible easement.**

**SERVIDUMBRE VOLUNTARIA**—Véase servidumbre convencional.

**voluntary easement.**