

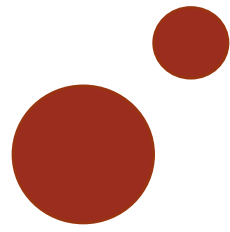
# MASTER CLASS LIMITACIONES DE DOMINIO

Derecho inmobiliario.  
Contratos y el derecho inmobiliario  
registral



*En unos momentos empezamos...*

# EL DERECHO DE PROPIEDAD



¿Qué es?

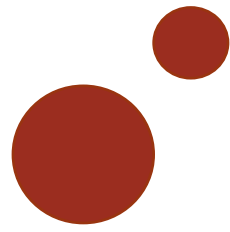
La propiedad (el dominio) es el derecho a gozar y disponer de la cosa sin más limitaciones que las establecidas en las leyes.



El dominio concede a su titular un señorío pleno sobre el inmueble, consistente en poder disponer del inmueble en todos los aspectos y obtener toda la utilidad que pueda prestar.

Pero el ser titular del pleno dominio no significa un poder ilimitado sino que está restringido por diversas limitaciones.

# LIMITACIONES DE DOMINIO



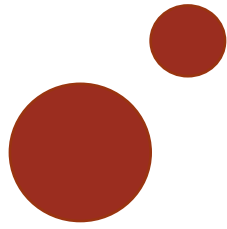
Clases:

Se establecen tres tipos de limitaciones:

- Límites del derecho de propiedad sobre los inmuebles.
- Limitaciones del contenido del dominio sobre los inmuebles.
- Limitaciones por la función social de los inmuebles.



# LIMITACIONES DE DOMINIO



## □ Limitaciones por la función social

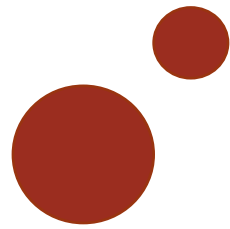
El art. 33.1 CE reconoce el derecho a la propiedad privada

El apartado 3 establece que “nadie podrá ser privado de sus bienes y derechos sino por causa justificada de utilidad pública o interés social, mediante la correspondiente indemnización y de conformidad con lo dispuesto por las leyes”.

Es decir que la Propiedad No puede ir contra intereses generales ni repercutiendo perjudicialmente el interés social.



# LIMITACIONES DE DOMINIO



## □ Limitaciones del derecho de propiedad

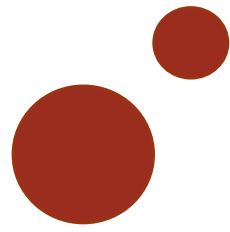
El PG establece que los derechos de una persona finalizan donde empiezan los derechos de otra persona.

Además las distintas normas que regulan el ejercicio de los diversos usos de los que son susceptibles los inmuebles. establecen otros límites en interés público.

Así en materia de urbanismo, normas de construcción, requisitos de la vivienda, agricultura, dominio público... se establecen límites en interés público.



# LIMITACIONES DE DOMINIO



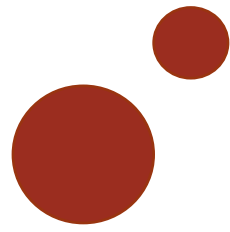
## □ Limitaciones del derecho de propiedad

### Límites en interés público:

- Limitaciones por razón del patrimonio histórico
- Limitaciones por Vías públicas
- Límites por razón de las costas
- Límites por razón del dominio público hidráulico



# LIMITACIONES DE DOMINIO



## □ Limitaciones del derecho de propiedad

Límites en interés público:

### ○ Limitaciones por razón del patrimonio histórico

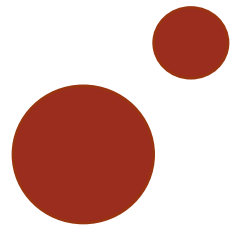
Los bienes integrantes de este que sean declarados de bien de interés cultural (BIC) gozan de especial protección y tutela.

Los inmuebles que forman parte del patrimonio histórico se clasifican en: Monumentos, Jardines, Conjuntos y Sitios Históricos y Zonas Arqueológicas.

Son monumentos aquellos bienes inmuebles que constituyen realizaciones arquitectónicas o de ingeniería u obras de escultura colosal.



# LIMITACIONES DE DOMINIO



## □ Limitaciones del derecho de propiedad

Límites en interés público:

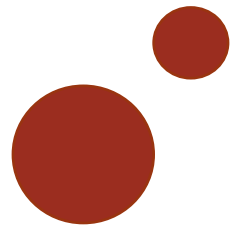
### ○ Limitaciones por razón del patrimonio histórico

El inicio del expediente de declaración de Bien de Interés Cultural respecto de un bien inmueble determinará la suspensión de las correspondientes licencias municipales de parcelación, edificación o demolición en las zonas afectas.

Un inmueble declarado BIC es inseparable de su entorno, por lo que No se podrá proceder a su desplazamiento o remoción.







## LIMITACIONES DE DOMINIO

### o Limitaciones por razón del patrimonio histórico

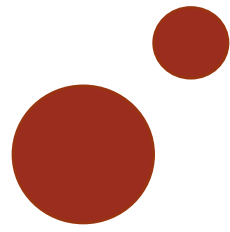
No se podrá realizar obras (interiores o exteriores) que afecten directamente al inmueble.

Las obras inaplazables que se deban realizar en los supuestos de fuerza mayor deben ser autorizadas por los organismos competentes.

No podrá colocarse publicidad comercial, ni cualquier clase de cables, antenas y conducciones.



# LIMITACIONES DE DOMINIO



## □ Limitaciones del derecho de propiedad

Límites en interés público:

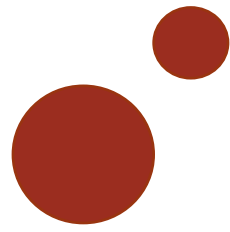
## ○ Limitaciones por Vías Públicas

En la normativa que regula las vías públicas se establecen los siguientes límites:

- Una zona de dominio público.
- Una zona de servidumbre.
- Una zona de afectación.



# LIMITACIONES DE DOMINIO



## o Limitaciones por Vías Públicas

### ▪ Zona de dominio público

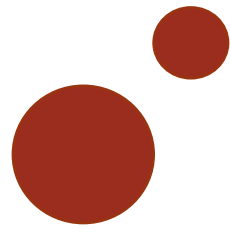
Las carreteras y sus elementos funcionales más una franja de terreno de 8m. de terreno a cada lado en las autopistas y 3 m. en el resto de las carreteras.

Para realizar cualquier tipo de obras o instalaciones en las zonas de dominio público se deberá solicitar las correspondientes autorizaciones.

El límite del derecho de propiedad consiste en que, para su trazado, pueden ser expropiados los terrenos y que necesita autorización para realizar cualquier tipo de obras o instalaciones.



# LIMITACIONES DE DOMINIO



## o Limitaciones por Vías Públicas

### ▪ Zona de Servidumbre

Consisten en dos franjas de terreno delimitadas interiormente por la zona de dominio público.

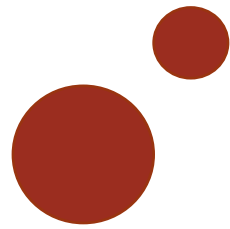
Las zonas de servidumbre tendrán 25 m. en las autopistas, y 8 m en el resto de carreteras.

En la zona de servidumbre no podrán realizarse obras ni se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad vial. Con autorización.

Los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre los terrenos afectados por la zona de servidumbre podrán realizar cultivos sin necesidad de autorización.



# LIMITACIONES DE DOMINIO



## o Limitaciones por Vías Públicas

### ▪ Zona de Afectación

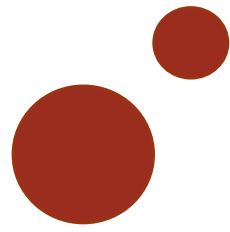
La zona de afectación de una carretera consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados de la misma, delimitados interiormente por la zona de servidumbre.

Las zonas de afectación tendrán 100 m. en las autopistas y 50m en las carreteras.

Para realizar, en la zona de afectación, cualquier tipo de obras o instalaciones, cambiar el uso o el destino de las mismas, plantar o talar árboles se requerirá previa autorización.



# LIMITACIONES DE DOMINIO



## □ Limitaciones del derecho de propiedad

Límites en interés público:

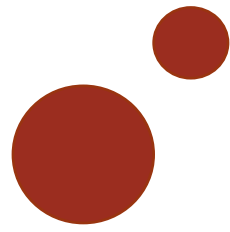
### ○ Limitaciones por Razón de las Costas

La propiedad de los terrenos situados en la línea de costas tienen los siguientes límites:

- Zona de protección del dominio público terrestre.
- Zona de servidumbre de protección.
- Zona de servidumbre de tránsito.
- Servidumbre de tránsito.
- Servidumbre de acceso al mar.
- Zona de influencia.



# LIMITACIONES DE DOMINIO



## o Limitaciones por Razón de las Costas

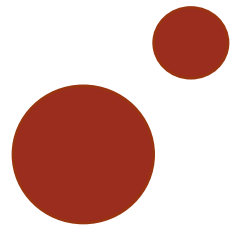
- Zona de protección del dominio público terrestre

Implica la defensa de su integridad y de los fines de uso a que está destinado, la preservación de sus características y elementos naturales y la prevención de las perjudiciales consecuencias de obras e instalaciones que se realicen en él.

Está formado por la ribera del mar y de las rías, el mar territorial y sus aguas interiores, los recursos naturales de la zona económica y la plataforma continental.



# LIMITACIONES DE DOMINIO



## o Limitaciones por Razón de las Costas

- Zona de servidumbre de protección

Recae sobre una zona de 100 m. medida desde el límite interior de la ribera del mar.

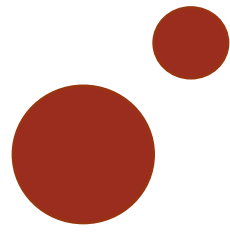
Y están prohibidos:

Las edificaciones destinadas a residencia o habitación.

La construcción o modificación de las vías de transporte interurbano.







## LIMITACIONES DE DOMINIO

### o Limitaciones por Razón de las Costas

- Zona de servidumbre de protección

Y están prohibidos:

Las que impliquen la destrucción de yacimientos de áridos.

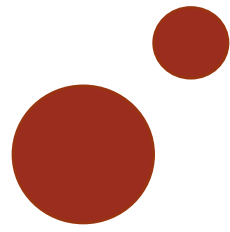
El tendido aéreo de líneas de alta tensión.

El vertido de residuos sólidos, escombros y aguas residuales sin depuración.

La publicidad a través de carteles o vallas o por medios acústicos o audiovisuales.



# LIMITACIONES DE DOMINIO



## o Limitaciones por Razón de las Costas

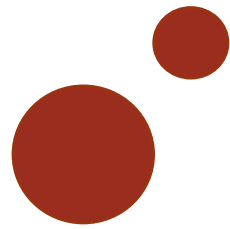
- Zona de servidumbre de tránsito

Recae sobre una franja de 6 m. a partir del límite interior de la ribera del mar.

Esta zona deberá dejarse permanentemente expedita para el paso público peatonal y para los vehículos de vigilancia y salvamento.



# LIMITACIONES DE DOMINIO



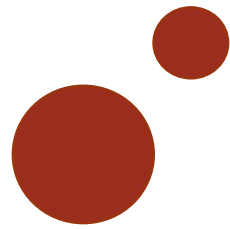
## o Limitaciones por Razón de las Costas

### ▪ Servidumbre de acceso público y gratuito al mar

Para los terrenos colindantes o contiguos al dominio público. En las zonas urbanas y urbanizables existirán accesos de tráfico rodado separados entre si como máximo por 500 m. y accesos peatonales separados entre si por 200 metros. Todos los accesos deberán estar señalizados y abiertos al uso público.



# LIMITACIONES DE DOMINIO



## o Limitaciones por Razón de las Costas

### ▪ Zona de influencia

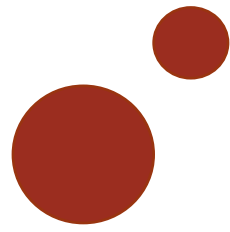
Será como mínimo de 500 metros a partir del límite interior de la ribera y estará sometida a las exigencias de protección del dominio público marítimo-terrestre.

Estas exigencias deberán cumplir los siguientes criterios:

- En los tramos con playa y con acceso de tráfico rodado se preverán reserva de suelo para aparcamiento de vehículos.
- Se deberá evitar la construcción de pantallas arquitectónicas o acumulación de volúmenes.



# LIMITACIONES DE DOMINIO



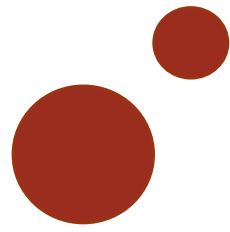
## o Limitaciones por Razón de Dominio Hidráulico

Los terrenos situados en los márgenes de los cauces de los ríos están sujetos a:

- Una servidumbre de 5m. para uso público.
- Una zona de policía de 100 m.



# LIMITACIONES DE DOMINIO



## o Limitaciones por Razón de Dominio Hidráulico

- Una servidumbre de 5m. para uso público

Que tendrá los siguientes fines:

- 1) Paso para servicio del personal de vigilancia del cauce.
- 2) Paso para el ejercicio de actividades de pesca fluvial.
- 3) Paso para el salvamento de personas o bienes.
- 4) Varado y amarre de embarcaciones.

En esta zona se podrá sembrar y plantar especies no arbóreas. Pero No se podrá edificar.



## LIMITACIONES DE DOMINIO

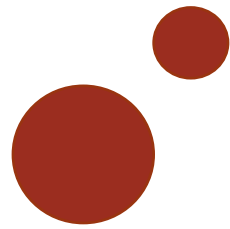
### o Limitaciones por Razón de Dominio Hidráulico

- Una Zona de Policía

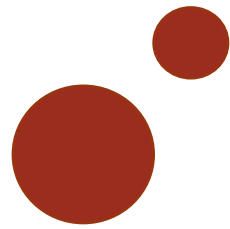
Tendrá una anchura de 100 metros.

En esta zona se requerirá autorización previa para:

- Las alteraciones sustanciales del relieve natural del terreno.
- Las extracciones de áridos.
- Las construcciones.



# LIMITACIONES DE DOMINIO



## □ Limitaciones de Contenido del Dominio

Las servidumbres son un derecho real sobre cosa ajena. Consiste en un gravamen en beneficio de una persona distinta del dueño del inmueble gravado por la servidumbre.

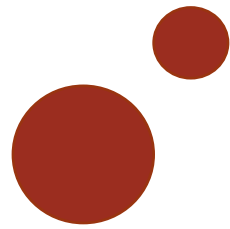
Clases de Servidumbres:

- Forzosas o Legales
- Voluntarias





# LIMITACIONES DE DOMINIO



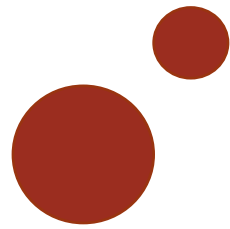
## □ Limitaciones de Contenido del Dominio

### ○ Las servidumbres y Limitaciones Legales

- Medianería.
- Tanteo y retracto legal.
- Otras servidumbres: Consentir el paso de materiales, recoger aguas pluviales, guardar determinadas distancias para la apertura de ventanas, balcones y otros voladizos.



# LIMITACIONES DE DOMINIO



## □ Limitaciones del Contenido del Dominio

### ○ Las servidumbres y Limitaciones Legales

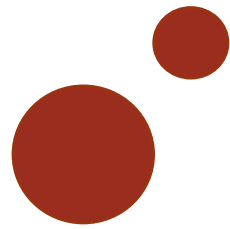
## □ Medianería

Cuando 2 inmuebles contiguos están separados por un elemento físico (pared, valla, seto, empalizada, zanja...) y este elemento físico se encuentre situado sobre la línea divisoria de ambas propiedades.

Si el elemento de separación está construido sobre el terreno de uno de los propietarios colindantes, no existe servidumbre de medianería.



# LIMITACIONES DE DOMINIO



## Las servidumbres y Limitaciones Legales

### Medianería

Este elemento físico de la servidumbre constituye una comunidad “pro indiviso” que pertenece, sin posibilidad de división a ambos propietarios.

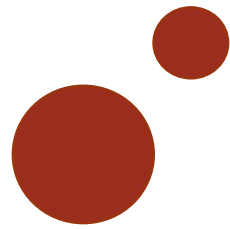
Se presume la existencia de servidumbre de medianería cuando.

- Exista una pared divisoria de dos edificios contiguos.
- Exista pared divisoria en los jardines o corrales.
- Existan cercas, vallados y setos vivos.

*La presunción de la existencia de servidumbre se desvirtúa cuando exista un título, signo exterior o prueba de lo contrario.*



# LIMITACIONES DE DOMINIO



□ Las servidumbres y Limitaciones Legales

□ Medianería

Son signos que prueban que no existe medianería:

- Existan ventanas o huecos en las paredes divisorias de los edificios.
- Si la pared divisoria está por un lado recta y por el otro presente retallos.
- Si toda la pared está construida sobre el terreno de una de las fincas.



# LIMITACIONES DE DOMINIO

## ▣ Las servidumbres y Limitaciones Legales

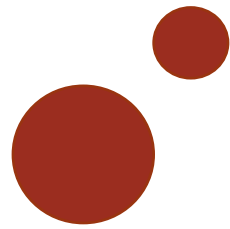
### ▣ Medianería

Son signos que prueban que no existe medianería:

- Cuando sufra las cargas y carreras de una de las fincas y no de la otra.
- Si la pared divisoria entre patios, jardines y heredades esté construida de forma que la albardilla vierta hacia una de las propiedades.
- Si la pared divisoria, construida de mampostería presente piedras, llamadas pasaderas, que de distancia en distancia, salgan fuera de la superficie sólo por un lado.



# LIMITACIONES DE DOMINIO



□ Las servidumbres y Limitaciones Legales

□ Medianería

Obligaciones de la servidumbre de medianería.

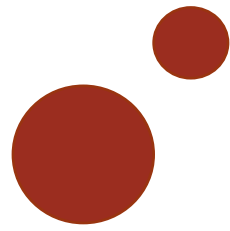
Los copropietarios de la servidumbre de medianería están obligados a la construcción, mantenimiento y reparación de las paredes medianeras. Su coste se distribuye en proporción al derecho de cada uno.

Si un copropietario renuncia a sus derechos de medianería no tendrá obligación de contribuir a los gastos.

Pero No puede renunciar si la pared de medianería sostiene un edificio de su propiedad.



# LIMITACIONES DE DOMINIO



## Las servidumbres y Limitaciones Legales

### Medianería

Derechos de los propietarios:

- Elevación de la pared medianera:

Se realizará a su costa y deberá indemnizar al resto de los perjuicios que ocasione su construcción, incluso si se precisa incrementar el espesor de toda la pared medianera.

- Edificación con apoyo en la pared medianera.

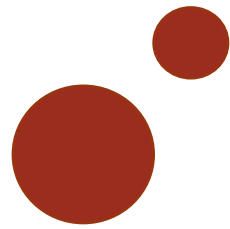
Deberá obtener previamente el consentimiento de los otros copropietarios. El copropietario podrá edificar apoyando su obra en la pared medianera o introduciendo vigas hasta la mitad de su espesor.

- Apertura de ventanas y huecos:

Deberá obtener previamente el consentimiento de los otros copropietarios.



# LIMITACIONES DE DOMINIO



## □ Las servidumbres y Limitaciones Legales

### □ Tanteo y Retracto Legal

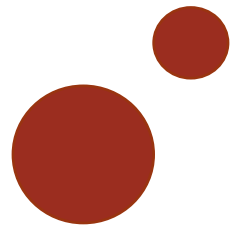
La servidumbre de tanteo consiste en que el titular de esa servidumbre tiene el derecho de ser informado de las circunstancias relativas a la transmisión de un inmueble y la preferencia a adquirir el inmueble por el mismo precio.

El tanteo ejerce su eficacia con anterioridad a la transmisión.





# LIMITACIONES DE DOMINIO



□ Las servidumbres y Limitaciones Legales

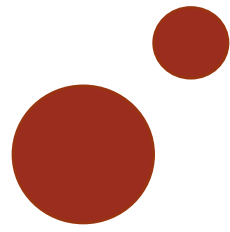
□ Tanteo y Retracto Legal

La servidumbre de retracto consiste en que el titular de esa servidumbre tiene derecho a subrogarse, en las mismas condiciones fijadas, en el contrato de transmisión o dación en pago de un inmueble.

El retracto actúa con posterioridad a la transmisión.



# LIMITACIONES DE DOMINIO



□ Las servidumbres y Limitaciones Legales

□ Tanteo y Retracto Legal

En la normativa legal existen los siguientes retractos legales y tanteos legales:

- Retracto de los comuneros.
- Retracto de los colindantes.
- Retracto de los coherederos.
- Retracto del arrendatario urbano.
- Retracto del dueño directo y del enfiteuta.



Muchas gracias a todos  
por su atención

